

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

**DEFINITIVE PROSPECTUS.** *The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*

# CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS DENOMINADOS CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO

## PROSPECTO DEFINITIVO



MRP CKD, S. de R.L. de C.V.  
MRP CKD Promote, LP.

FIDEICOMITENTES



THE BANK OF NEW YORK MELLON

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

FIDUCIARIO

### OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS MONTO TOTAL DE LA OFERTA: \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100) 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 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 - 1. Glosario de Términos y Definiciones".

<b>Fiduciario:</b>	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, (el "Fiduciario").
<b>Fideicomitentes:</b>	MRP CKD, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente") y MRP CKD Promote, LP.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	MRP CKD Promote, LP. (el "Fideicomisario en Segundo Lugar").
<b>Administrador:</b>	MRP CKD, S. de R.L. de C.V. (el "Administrador").
<b>Tipo de Instrumento</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios (los "Certificados Bursátiles")
<b>Clave de Pizarra:</b>	"MRPCK12".
<b>Valor Nominal de los Certificados:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).
<b>Número de Certificados:</b>	50'000,000 (cincuenta millones).
<b>Denominación:</b>	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
<b>Acto Constitutivo:</b>	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00873 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 27 de marzo de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.
<b>Fines del Fideicomiso F/00873:</b>	Que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) distribuir y administrar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores. Las Inversiones y adquisiciones que haga el Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión (Ver Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.2 Evolución de los Activos Fideicomitados" de este Prospecto).
<b>Plazo de Vigencia de la Emisión:</b>	5,479 (cinco mil cuatrocientos setenta y nueve) días, equivalentes a 180 (ciento ochenta) meses, equivalentes a 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	28 de marzo de 2012.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	29 de marzo de 2012.

<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	29 de marzo de 2012.
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:</b>	30 de marzo de 2012.
<b>Fecha de Emisión:</b>	30 de marzo de 2012 (la "Fecha de Emisión")
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	30 de marzo de 2012.
<b>Fecha de Cruce:</b>	30 de marzo de 2012.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	3 de abril de 2012.
<b>Mecanismo de la Oferta:</b>	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	31 de marzo de 2027 (la "Fecha de Vencimiento")
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	El patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") se integrará por (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos Derivados de la Emisión; (c) las Acciones de la Sociedad Controladora; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (e) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas; (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (g) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

**Derechos que confieren a los Tenedores:**

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos al Fideicomiso, (b) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos, siendo éstos intereses y dividendos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (c) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este párrafo estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este párrafo que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este párrafo únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del

	<p>Comité Técnico sean destituidos; <u>en el entendido</u>, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente párrafo podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (4) los miembros suplentes designados por los Tenedores, o grupo de Tenedores, podrán suplir a cualquier miembro principal designado por el mismo Tenedor o grupo de Tenedores.</p>
<b>Amortización de Valor Nominal:</b>	<p>Los montos distribuidos a los Tenedores se aplicarán primero para amortizar el valor nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho valor nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer Distribuciones a los Tenedores. El último centavo que se distribuya será utilizado para amortizar los Certificados Bursátiles. (Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).</p>
<b>Fecha de Amortización Total:</b>	<p>Los montos distribuidos a los Tenedores se aplicarán primero para amortizar el valor nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho valor nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer Distribuciones a los Tenedores. El último centavo que se distribuya será utilizado para amortizar los Certificados Bursátiles. (Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).</p>
<b>Amortización Anticipada:</b>	<p>En cuanto sea prácticamente posible después de la Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión, el Administrador podrá instruir, mediante notificación por escrito al Fiduciario (cuya notificación deberá ser enviada como copia al Representante Común), que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar; <u>en el entendido</u>, que las Distribuciones realizadas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso serán aplicadas a la amortización del valor nominal de los Certificados Bursátiles en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil. (Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).</p>
<b>Fuente de pagos:</b>	<p>Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. (Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).</p>
<b>Lugar y Forma de pago del Principal:</b>	<p>Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.</p>
<b>Recursos Netos de la Emisión:</b>	<p>\$81,595,071.75 M.N. (ochenta y un millones quinientos noventa y cinco mil setenta y un Pesos 75/100 M.N.), de los cuales el 95% (es decir \$77,515,318.16 (setenta y siete millones quinientos quince mil treientos dieciocho 16/100 M.N.)) serán cubiertos por el Fideicomiso y el 5% (es decir \$4,079,753.59 (cuatro millones setenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres Pesos 59/100)) serán cubiertos por el Coinversionista, y por lo tanto los Recursos Netos de la Emisión ascienden a \$4,922,484,681.84 (cuatro mil novecientos veintidós millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos ochenta y un Pesos 84/100 M.N.).</p>
<b>Depositario:</b>	<p>S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el “Indeval”)</p>
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>En virtud de que el Fideicomiso sólo llevará a cabo actividades de administración, no debe entenderse que a través del Fideicomiso se realizarán actividades empresariales, de conformidad con la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2012. Considerando que el Fideicomiso efectuará inversiones de deuda y de capital, se podrán generar rendimientos por concepto de intereses, dividendos y reembolsos de capital, cuyos efectos fiscales deben determinarse en función del tipo de ingreso así como de las características de cada Tenedor, los cuales serán personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales incluyendo en estas últimas a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro (SIEFORES), así como residentes en el extranjero para efectos fiscales. En virtud de que a través del Fideicomiso se generarán ingresos por intereses, dividendos y reembolsos de capital, cada Tenedor de los Certificados Bursátiles deberá atender al régimen fiscal previsto que le corresponda en la</p>

Ley del Impuesto sobre la Renta. Para el caso de intereses, deberá atenderse a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables; (ii) las personas físicas o morales residentes fiscales en México están reguladas en los artículos 20, 158, 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás aplicables; y (iii) las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se encuentran reguladas en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en su caso, los Convenios Internacionales celebrados por México con otros países para evitar la doble tributación. En materia de dividendos y reembolsos de capital, deberá observarse lo siguiente: (i) las personas físicas o morales residentes fiscales en México, están reguladas en los artículos 88, 89, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se encuentran reguladas en los artículos 88, 179 y demás aplicables a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. De conformidad con los artículos 1° y 3, fracción I, de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, los ingresos que se generarán en el Fideicomiso, que serán ingresos por intereses, dividendos y reembolsos de capital, no se encuentran gravados para efectos del impuesto empresarial a tasa única. Pudieran llegarse a generar efectos en el impuesto empresarial a tasa única, en caso de que ciertos Tenedores de Certificados Bursátiles, se encuentren obligados a la determinación del margen de intermediación financiera conforme a lo previsto en el artículo 3, fracción I, cuarto párrafo de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única. De esta manera, lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, no resultaría aplicable al Fideicomiso ni a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, toda vez que, no se estarían realizando actividades sujetas al pago del impuesto empresarial a tasa única. De igual forma, en virtud de que los Tenedores podrán llevar a cabo la venta de Certificados Bursátiles en el mercado secundario, se podrán generar implicaciones fiscales para dichos Tenedores, las cuales deberán determinarse en función de las características de cada Tenedor. Para efectos de tener más detalle sobre los efectos fiscales que se generarán para los Tenedores de los Certificados Bursátiles, ver Apartado "I "Información General" - 3. Factores de Riesgo - 3.5 Relacionados con la Estructura del Instrumento - (t) y (u), así como Apartado "II "La Oferta" - 1. Características de la Oferta - 1.42 "Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles"" y la opinión emitida por Muñoz, Manzo y Ocampo, S.C., misma que podrá consultarse con mayor detalle en el Anexo "7" del presente Prospecto.

**Legislación Aplicable:**

El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

**Representante Común:**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

**Intermediarios Colocadores:**

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

**INTERMEDIARIOS COLOCADORES**



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V.,  
Casa de Bolsa, integrante del Grupo  
Financiero Banamex



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

**NO HAY RECURSO.** NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE

COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

#### RIESGOS DE INVERSIÓN.

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE INVERSIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y DE IETU Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS IMPUESTOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
- LOS RENDIMIENTOS ESPERADOS DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES PUDIESEN VERSE DISMINUIDOS COMO CONSECUENCIA DEL PAGO DE IMPUESTOS.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE COMO CONSECUENCIA DE SU PARTICIPACIÓN COMO TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, SI LLEGARAN A ESTAR BAJO EL SUPUESTO DE SER CONTRIBUYENTES O DE CAUSAR ALGÚN IMPUESTO, EL CÁLCULO Y ENTERO DE LOS IMPUESTOS PODRÍA SER DETALLADO, POR LO QUE SE RECOMIENDA QUE CADA TENEDOR DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CONSULTE A SU ASESOR FISCAL.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, Y (V) DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN LAS INVERSIONES EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PUEDEN MODIFICARSE.
- EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN SE INVERTIRÁ.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
- LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES DE DICHOS TENEDORES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DETALLAN EN EL APARTADO “I. Información General – 3. Factores de Riesgo” DE ESTE PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.

- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.
- EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO "I. Información General – 3. Factores de Riesgo" DE ESTE PROSPECTO.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN DE CAPITAL PRIVADO SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y QUE INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN EMPRESAS PRIVADAS CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, INCLUSIVE NO AUDITADA Y CON INFORMACIÓN PÚBLICA ESCASA.
- NO EXISTE OBLIGACIÓN POR PARTE DEL FIDUCIARIO, DEL FIDEICOMITENTE, DEL ADMINISTRADOR, NI DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE PAGAR EL MONTO INVERTIDO POR LOS TENEDORES EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NI CUALQUIER TIPO DE INTERESES RELACIONADOS CON LOS MISMOS, YA SEAN ORDINARIOS, MORATORIOS O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.
- LAS INVERSIONES EN CAPITAL PRIVADO SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

#### RIESGOS RELACIONADOS CON EL ADMINISTRADOR.

- EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO CON CAUSA, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ EL DERECHO A SER LIQUIDADO CONFORME A LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA 14.2 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.
- EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO SIN CAUSA, ADEMÁS DE LOS DEMÁS DERECHOS PREVISTOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, TENDRÁ DERECHO A (I) CAUSAR QUE EL COINVERSIONISTA MANTENGA LA COINVERSIÓN EN CUALQUIERA DE LAS INVERSIONES; O (II) A ADQUIRIR TODAS O PARTE DE LAS INVERSIONES A UN 95% DE SU VALOR DE AVALÚO MÁS RECIENTE, O INSTRUIR AL FIDUCIARIO A VENDER A MRP (O A CUALQUIER OTRA SUBSIDIARIA O AFILIADA MRP) LAS ACCIONES O PARTES SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN QUE SEAN PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO A UN 95% DE SU VALOR DE AVALÚO MÁS RECIENTE; O (III) INSTRUIR AL FIDUCIARIO A COMPRAR AL COINVERSIONISTA (O AL VEHÍCULO DE COINVERSIÓN) LAS ACCIONES O PARTES SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O CUALQUIER VEHÍCULO DE INVERSIÓN QUE SEAN PROPIEDAD DEL COINVERSIONISTA (O DEL VEHÍCULO DE COINVERSIÓN) A UN 105% DE SU VALOR DE AVALÚO MÁS RECIENTE.
- NO ES POSIBLE ASEGURAR QUE LOS FUNCIONARIOS CLAVE CUMPLIRÁN CON SU COMPROMISO DE DEDICAR SU TIEMPO A LA BUENA MARCHA DE LAS INVERSIONES. EL TENER EL COMPROMISO DE DEDICARLE UNA PORCIÓN SIGNIFICATIVA DE SU TIEMPO A OTRO CKD, PODRÍA IMPLICAR QUE LOS FUNCIONARIOS CLAVE NO LE DEN LA MISMA IMPORTANCIA A LOS PROYECTOS DEL FIDEICOMISO O ESTAR EN SITUACIONES QUE IMPLIQUEN UN CONFLICTO DE INTERÉS. LO ANTERIOR PODRÍA TENER UN EFECTO ADVERSO EN EL RESULTADO DEL FIDEICOMISO.
- LOS TENEDORES DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA MAYORÍA DE LOS EVENTOS DE REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR REQUIEREN DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DECRETE SU EXISTENCIA. NO OBSTANTE ELLO, EL ADMINISTRADOR PODRÁ SER REMOVIDO SIN CAUSA EN CUALQUIER MOMENTO POR LOS TENEDORES MEDIANTE RESOLUCIÓN ADOPTADA EN UNA ASAMBLEA DE TENEDORES VÁLIDAMENTE INSTALADA CON LA APROBACIÓN DEL 90% (NOVENTA POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN. POR OTRO LADO, EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO SIN CAUSA, EL ADMINISTRADOR Y EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS COMISIONES Y DISTRIBUCIONES, Y A EJERCER LOS DERECHOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA 14.3 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ASÍ COMO A RECIBIR UN PAGARÉ POR LOS ADEUDOS A CARGO DEL FIDEICOMISO EN FAVOR DEL ADMINISTRADOR Y EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, Y A QUE LAS CANTIDADES QUE SE LES ADEUDEN TENGAN PRELACIÓN RESPECTO DE CUALQUIER OTRO PAGO A CARGO DEL FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2012-009 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización o listado en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV").

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

Este Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), respectivamente así como en la página de internet del Fideicomitente [www.mrp.com.mx](http://www.mrp.com.mx) y del Fiduciario [www.bnymellon.com](http://www.bnymellon.com) y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación CNBV 153/8199/2012 de fecha 27 de marzo de 2012.

México, D.F. a 30 de marzo de 2012.



## ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.	Glosario de Términos y Definiciones.....	1
2.	Resumen Ejecutivo.....	14
3.	Factores de Riesgo .....	25
3.1	Relacionados con la industria inmobiliaria .....	25
3.2	Relacionados con el Administrador.....	29
3.3	Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones .....	33
3.4	Relacionados con la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión .....	38
3.5	Relacionados con la estructura del instrumento.....	40
3.6	Relacionados con la situación económica y política de México .....	45
3.7	Estimaciones y Riesgos Asociados.....	46
4.	Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente.....	48
5.	Documentos de Carácter Público .....	49
II.	LA OFERTA .....	50
1.	Características de la Oferta.....	50
2.	Destino de los Fondos .....	58
3.	Plan de Distribución .....	59
4.	Gastos Relacionados con la Emisión.....	61
5.	Funciones del Representante Común .....	62
6.	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	64
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	65
1.	Descripción General.....	65
2.	Patrimonio del Fideicomiso.....	75
2.1	Descripción de los Activos Fideicomitidos.....	75
2.2	Evolución de los Activos Fideicomitidos .....	75
3.	Contratos y Acuerdos .....	78
3.1.	Extracto del Contrato de Fideicomiso .....	78
3.2.	Extracto del Contrato de Administración.....	96
3.3	Extracto del Contrato de Coinversión.....	100
4.	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales .....	103
5.	Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones .....	104
6.	Criterios Generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores.....	109
7.	Auditor Externo, Valuador Independiente y Valuador Inmobiliario .....	111
8.	Fideicomitente .....	113
9.	Deudores Relevantes .....	114
10.	Administrador .....	115
11.	Comisiones, costos y gastos del Administrador .....	116
12.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	119
IV.	EL FIDEICOMITENTE.....	120
1.	Historia y Desarrollo del Fideicomitente .....	120
2.	Descripción del Negocio .....	131
2.1	Actividades principales.....	131
2.2	Canales de distribución.....	131
2.3	Patentes, licencias y marcas y otros contratos .....	131
2.4	Clientes principales.....	131
2.5	Legislación aplicable .....	131
2.6	Situación Tributaria.....	131
2.7	Recursos Humanos .....	132
2.8	Desempeño Ambiental.....	132
2.9	Información de Mercado .....	132
2.10	Descripción de los Principales Activos.....	132

2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje.....	132
2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social.....	133
2.13 Dividendos .....	134
2.14 Información Financiera del Fideicomitente .....	134
2.15 Otra Información.....	135
3. Administradores y Socios .....	136
4. Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	143
5. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés .....	145
IV. B. FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR Y FIDEICOMITENTE .....	146
1. Historia y Desarrollo del Fideicomisario en Segundo Lugar .....	146
2. Descripción del Negocio .....	147
2.1 Actividades principales.....	147
2.2 Canales de distribución.....	147
2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos .....	147
2.4 Clientes principales.....	147
2.5 Legislación aplicable .....	147
2.6 Situación Tributaria.....	147
2.7 Recursos Humanos .....	147
2.8 Desempeño Ambiental.....	147
2.9 Información de Mercado .....	147
2.10 Descripción de los Principales Activos.....	147
2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje.....	148
2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social.....	148
2.13 Dividendos .....	148
2.14 Información Financiera del Fideicomitente .....	148
2.15 Otra Información.....	148
3. Administradores y Socios .....	149
4. Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	149
V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE Y DEL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR.....	151
I. SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL.....	152
II. PERSONAS RESPONSABLES.....	158
III. ANEXOS.....	1
ANEXO 1 Opinión legal .....	1
ANEXO 2 Título que ampara la Emisión.....	2
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso .....	3
ANEXO 4 Anexo W: Formato de manifestación del conocimiento de las características de los títulos fiduciarios.....	4
ANEXO 5. Reporte emitido por PricewaterhouseCoopers, S.C. ....	6
ANEXO 6. Opinión Fiscal.....	7
ANEXO 7. Marcas AAA .....	8

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de colocación

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario y por Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.”**



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

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

“Acciones de la Sociedad Controladora” significa las acciones o partes sociales representativas del capital social de la Sociedad Controladora.

“Activos de Inversión” significa cualesquiera bienes, tangibles o intangibles, muebles o inmuebles, en los que invierta el Fiduciario, directa o indirectamente, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

“Administrador” significa MRP CKD, S. de R.L. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Afiliada MRP” significa, las entidades Controladas por Grupo MRP.

“Aportación Inicial” significa la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) transferida tanto por el Fideicomitente como por el Fideicomisario en Segundo Lugar al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores” significa una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la LGTOC.

“Asesores Independientes” significa los asesores independientes contratados por el Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico conforme a lo establecido en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Auditor Externo” significa la persona moral, o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador previa aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Base del Retorno Preferente” significa (a) (i) los montos transferidos de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones, Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión, directa o indirectamente a través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión, a partir de la fecha en que se retiren de la Cuenta General y se acrediten en la Cuenta de Inversiones, más (ii) los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento y la Comisión por Administración, que se paguen, directa o indirectamente a través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión, con recursos de la Cuenta General durante el Periodo de Inversión, con recursos de la Reserva de Gastos, a partir de la fecha en que hayan sido efectivamente pagados cada uno de ellos, más (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 para Gastos de Asesoría) a partir de la fecha en que hayan sido efectivamente transferidos a cualquiera de dichas cuentas,

más (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.

“Cantidades No Invertidas” significa, al final del Periodo de Inversión, las cantidades del Monto Destinado a Inversiones que no hayan sido invertidas o comprometidas a una Inversión.

“Caso de Incumplimiento” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos:

(i) que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador en términos del Contrato de Administración; o

(ii) que el Fideicomiso entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso.

“Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean modificadas en cualquier momento.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Coinversión” tiene el significado que se le atribuye en la Clausula 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Coinversionista” significa MRP Coinv, S. de R.L. de C.V., una entidad Controlada por Grupo MRP y/o los Funcionarios Clave, constituida conforme a las leyes de México y que ha asumido obligaciones de coinversión conforme al Contrato de Coinversión.

“Comisión por Administración” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“Comisión por Adquisición” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“Comité Técnico” significa el comité técnico que será constituido conforme a lo establecido en el Artículo 80 de la LIC y sujeto a los términos de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Condiciones de Reinversión” significa (i) que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 70% (setenta por ciento) o más del Monto Destinado a Inversiones, (ii) que falten 24 (veinticuatro) meses o menos para que concluya el Periodo de Inversión; y (iii) que el Comité Técnico aprueben que se lleva a cabo la Reinversión, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00873, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“Contrato de Administración” significa el Contrato de Administración de fecha 27 de marzo de 2012 celebrado entre el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración Substituto” significa un contrato de administración celebrado entre el Fiduciario, el Representante Común y un administrador sustituto en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

“Contrato de Coinversión” significa el Contrato de Coinversión celebrado por el Fiduciario, el Coinversionista y el Administrador en la Fecha de Emisión.

“Contrato de Colocación” significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente, para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles.

“Control” significa, la capacidad de una persona o grupo de personas de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes, (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, de una persona moral, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto general respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una persona moral, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales política de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“Costos de Cierre” significa los costos y contribuciones incurridos por la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión en relación con la adquisición de un bien inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos, derechos y gastos de registro e impuestos sobre adquisición de inmuebles.

“Cuenta de Distribuciones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Impuestos” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Inversiones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Gastos” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reserva de Operación” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.12 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuentas del Fideicomiso” significa la referencia colectiva a la Cuenta General, la Cuenta de Reserva de Gastos, la Cuenta de Reserva de Operación, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Impuestos, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar y cualesquiera otras cuentas y/o sub-cuentas que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

“Derechos de Crédito” significan aquellos derechos (incluyendo derechos de cobro de intereses, accesorios y principal) derivados de cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora.

“Desinversión” 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 e intereses devengados no pagados de dichas Inversiones en Deuda, o tratándose de Inversiones en Capital, la recepción de cualquier cantidad derivada de tales Inversiones, como el pago de dividendos, reembolsos u otras distribuciones, en el entendido 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.

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar” significa la cantidad que resulte de sumar la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

“Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial” significa las cantidades pagaderas al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a quien el Fideicomisario en Segundo Lugar designe, de conformidad con la Cláusula 11.9 (c) (vi), del Contrato de Fideicomiso.

“Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente” significa las cantidades pagaderas al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a quien el Fideicomisario en Segundo Lugar designe, de conformidad con la Cláusula 11.9 (c) (vii), del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones” significa las Distribuciones que realice al Fiduciario a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que no se harán Distribuciones por montos menores a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100).

“Documentos de la Emisión” significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al Título, al Contrato de Colocación, al Contrato de Coinversión y a todos los anexos de dichos contratos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Efectivo Disponible” significa el efectivo remanente en la Cuenta de Distribuciones, después de reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación, distinto del Excedente de Efectivo, que será distribuido a los Tenedores y al Fideicomitente conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Emisnet” significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Evento de Remoción del Administrador” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos:

(i) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave sean declarados culpables por autoridad judicial competente, de cualquier delito de índole patrimonial, y que tratándose de un Funcionario Clave el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que se declare la culpabilidad;

(ii) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave hubieren actuado con dolo o mala fe respecto de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y que tratándose de un Funcionario Clave, el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que ocurra la conducta dolosa o de mala fe respectiva;

(iii) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave hubieren actuado con Negligencia Grave respecto de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y que tratándose de un Funcionario Clave, el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que ocurra la conducta gravemente negligente respectiva;

(iv) que habiéndose causado un daño al Patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de que tenga lugar un Evento de Remoción del Administrador de los referidos en los incisos (i) ó (ii) anteriores, y aún cuando el Funcionario Clave cuya conducta hubiere constituido el Evento de Remoción del Administrador 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 Hábles a partir de la fecha en que, en su caso, se haya determinado el daño por autoridad judicial competente;

(v) que habiéndose causado un daño al Patrimonio del Fideicomiso en una cantidad igual o superior al 5% (cinco por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión como consecuencia de que tenga lugar el Evento de Remoción del Administrador referido en el inciso (iii) anterior, aún cuando el Funcionario Clave cuya conducta hubiere constituido el Evento de Remoción del Administrador haya sido removido en cumplimiento de lo previsto en dicho inciso (iii), 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 Hábles a partir de la fecha en que, en su caso, se haya determinado el daño por autoridad judicial competente;

(vi) que el Administrador incumpla con sus obligaciones expresas contempladas en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Emisión, y 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) de los Recursos Derivados de la Emisión, 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;

(vii) 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;

(viii) que 2 (dos) o más Funcionarios Clave no cumplan, en la fecha de determinación de que se trate, con lo previsto por la Cláusula 4.1, inciso (a), del Contrato de Administración, y que, conforme al procedimiento previsto en la Cláusula 4.1, 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 4.1, inciso (a) del Contrato de Administración, dentro de un plazo de 90 (noventa) Días Hábiles contados a partir de la fecha de incumplimiento;

(ix) 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 Emisión, de ser el caso, contando, en cada caso, con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles para subsanar dicho incumplimiento, excepto que tenga lugar el caso previsto en la Cláusula 2.5 del Contrato de Coinversión, en cuales no se considerará que el Coinversionista ha incumplido con las obligaciones de coinversión;

(x) que los Funcionarios Clave, en su conjunto, dejen de tomar decisiones relacionadas con la operación del Administrador;

(xi) 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 la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1, inciso (b), del Contrato de Administración;

(xii) que Jerónimo Marcos Gerard Rivero deje de ser Funcionario Clave, excepto (w) por muerte o incapacidad, (x) si John Aaron Blumberg lo sustituye, (y) si el Administrador propone a su sustituto y dicha persona es aprobada por la Asamblea de Tenedores; o (z) si el Comité Técnico, propone a su sustituto en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, y dicha persona es aprobada por el Administrador y la Asamblea de Tenedores;

(xiii) que el Administrador o Grupo MRP incumpla con la obligación prevista en la Cláusula 8.9. del Contrato de Fideicomiso, y dicho incumplimiento no haya sido subsanado 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;

(xiv) que Grupo MRP deje de Controlar al Administrador, y dicho cambio de control se complete y surta efectos; y

(xv) que el Coinversionista deje de ser una entidad Controlada, directa o indirectamente por Grupo MRP y/o cualquier Funcionario Clave.

Para efectos de lo previsto en la presente definición, el término Administrador se entenderá que comprende a cualquier apoderado, funcionario o empleado del Administrador, que actúe en nombre o por cuenta del Administrador.

“Excedente de Efectivo” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Amortización Anticipada” significa la fecha en que se lleve a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles con anterioridad a la Fecha de Vencimiento conforme a las Cláusulas 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión” significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles sean emitidos.

“Fecha de Vencimiento” significa la fecha que sea el décimo quinto aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 31 de marzo de 2027), según la misma sea extendida por el Administrador previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.

“Fideicomisario en Segundo Lugar” significa MRP CKD Promote, LP.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00873.

“Fideicomitente” significa MRP CKD, S. de R.L. de C.V.

“Fiduciario” significa The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Funcionarios Clave” significa el equipo de profesionales del Administrador, inicialmente integrado por los señores Jerónimo Marcos Gerard Rivero, Victor Manuel Barreiro García Conde, Carlos Real González y Miguel Ángel Viramontes Nales; en el entendido que dichos Funcionarios Clave iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto por el Contrato de Fideicomiso y 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; en el entendido, además, que, a la absoluta discreción del Administrador, los señores John Aaron Blumberg y Pedro Morera Gómez podrán ser automáticamente considerados como Funcionario Clave sustituto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

“Gastos Continuos” significa todos y cada uno de los gastos, honorarios y costos necesarios para (a) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (b) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (c) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (d) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, y (e) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

“Gastos de Desinversión” significan los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado), que se hayan incurrido respecto del análisis, implementación y cierre de una potencial Desinversión o de una Desinversión, incluyendo cualesquiera indemnizaciones pagaderas respecto de una Desinversión. Los Gastos de Desinversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

“Gastos de Emisión” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (f) los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, e (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. Los Gastos de Emisión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o la Sociedad Controladora en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario o de la Sociedad Controladora derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por el Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños; y (vi) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren al Comité Técnico, (vii) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados del otorgamiento de poderes

conforme al Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes, (xii) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, (xiii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiv) cualesquiera costos, gastos y honorarios pagaderos al Valuador Independiente derivados de cualquier avalúo de inmuebles distinto de aquellos descritos en el inciso (iv) de la definición de “Gastos de Inversión”, (xv) las primas de seguro y demás pagos necesarios para mantener vigentes las pólizas de Seguros contra Daños; (xvi) las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de Seguros de Responsabilidad; y (xvii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, ni los Gastos de Inversión. Los Gastos de Mantenimiento serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

“Grupo Black Creek” significa el grupo de sociedades afiliadas bajo administración conjunta, generalmente reconocido como el “*Black Creek Group*” o “*Dividend Capital Group*” que participan principalmente en inversiones inmobiliarias desde 1994.

“Grupo MRP” significa MRP Group L.P., una sociedad constituida conforme a las leyes de Ontario, Canadá, y todas las entidades sobre las que MRP Group L.P. ejerza Control.

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

“Instrumentos de Inversión” significa cualesquiera convenios, contratos o instrumentos que el Administrador determine como necesarios o convenientes para implementar una Inversión.

“Intermediarios Colocadores” significa, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

“Inversiones” significa, conjunta o separadamente, Inversiones en Capital e Inversiones en Deuda.

“Inversiones en Capital” significa aquéllas inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso directamente o a través de la Sociedad Controladora, que se lleven a cabo mediante la compraventa o suscripción de títulos representativos del capital social de los Vehículos de Inversión; en el entendido que las inversiones no se realizarán en valores inscritos en el RNV.

“Inversiones en Deuda” significa (i) cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora, o (ii) inversiones a través de financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión; en el entendido que las inversiones no se realizarán en valores inscritos en el RNV.

“Inversiones Permitidas” significa cualquiera de las siguientes inversiones: (1) instrumentos de deuda denominados en Pesos o unidades de inversión emitidos por el gobierno federal de México y que se encuentren total e incondicionalmente garantizados en cuanto al pago de intereses y principal por el gobierno federal de México; (2) reportos respecto de cualquier instrumento descrito en el inciso (1) anterior; y (3) acciones de instrumentos conocidos como *trackers* con plazo menor a 1 (un) año y liquidas, respecto de cualquier instrumento descrito en el inciso (1) anterior.

“IVA” significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

“Ley Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LIC” significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“Límites de Apalancamiento” significa los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión al momento de endeudarse, conforme a lo establecido en la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “I”, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“LISR” significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Destinado a Inversiones” significa el monto que resulte de restar los Recursos Netos de Emisión menos la Reserva de Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría.

“Monto Invertido” significa el monto total que haya sido desembolsado para realizar Inversiones o Reinversiones, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones).

“Monto Neto Invertido” significa la porción del Monto Destinado a Inversiones que haya sido utilizado para realizar Inversiones, más los Gastos de Emisión, más los Gastos de Mantenimiento, más la Comisión por Administración.

“MRP” significa MRP CKD, S. de R.L. de C.V.

“Negligencia Grave” significa la omisión de la debida y elemental diligencia de aquellas personas que fueren menos previsoras.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Exclusividad” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Inversión” significa el periodo de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido, que el Periodo de Inversión (i) podrá extenderse por un plazo adicional de 1 (un) año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; y (ii) terminará automáticamente de conformidad con lo previsto en la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona” significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

“Persona Exculpada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, y del Administrador.

“Pesos” y “\$” significa la moneda de curso legal en México.

“Porcentaje de Comisión” significa 1.65% (uno punto sesenta y cinco ciento), que será incrementado cuando la tasa de inflación acumulada desde la Fecha de Emisión conforme al INCP, alcance o supere múltiplos de 10% en un porcentaje igual a dicho incremento, en cuyo caso se hará el ajuste acumulado desde la última actualización, en el entendido que a partir del décimo primer período de 1 (un) año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión, el Porcentaje de Comisión será igual al Porcentaje de Comisión vigente para el décimo año contado a partir de la Fecha de Emisión dividido entre 2 (dos), que será incrementado cuando la tasa de inflación acumulada desde la Fecha de Emisión conforme al INCP, alcance o supere múltiplos de 10% en un porcentaje igual a dicho incremento.

“Porcentaje de Participación” significa, para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento), en cada caso de la cantidad que se proponga como Monto Invertido respecto de cualquier Inversión o Reinversión, según sea el caso.

“Presidente” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Préstamo a la Sociedad Controladora” significa cualquier 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 los Vehículos de Inversión.

“Prospecto” significa el presente Prospecto de Colocación.

“Recursos Derivados de la Emisión” significa el monto total obtenido de la Emisión en la Fecha de Emisión.

“Recursos Netos de Emisión” significa el monto resultante de restar los Recursos Derivados de la Emisión menos los Gastos de Emisión.

“Reglamento de la BMV” significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“Reinversión” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Anual” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 12.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Representante Común” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

“Reserva de Gastos” significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva de Operación” significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, misma que en ningún momento podrá exceder del 2% (dos por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.5 (iii) del Contrato de Fideicomiso.

“Retorno Preferente” significa la o las cantidades necesarias para que los Tenedores obtengan o hayan obtenido, un rendimiento anual compuesto equivalente al 9% (nueve por ciento) considerando para el cálculo del mismo el saldo insoluto de la Base del Retorno Preferente y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles, 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 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“Secretario” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Seguros” significa la referencia conjunta a los Seguros Contra Daños y a los Seguros de Responsabilidad.

“Seguros contra Daños” significa los seguros contra daños sobre los inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, que deberán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador.

“Seguros de Responsabilidad” significa los seguros de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico, ejecutivos del Administrador, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, y por conceptos y respecto de Personas similares, que deberán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador.

“Sesión Inicial” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (n) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Sociedad Controladora” significa MRP CKD FI, S. de R.L. de C.V.

“Tenedores” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles, que serán representados en todo momento por el Representante Común.

“Título” significa el título global que documenta los Certificados Bursátiles.

“Valor de Avalúo” significa, respecto de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, según sea el caso, el equivalente (i) al valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de ésta según el mismo sea determinado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; más (ii) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicha Sociedad Controladora o Vehículo de Inversión, según sea el caso; menos (iii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones de dicha Sociedad Controladora o Vehículo de Inversión, según sea el caso.

“Valuador Independiente” significa un valuador independiente contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Valuador Inmobiliario” significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Vehículo de Coinversión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.1 del Contrato de Coinversión.

“Vehículo de Inversión” significa cualquier sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, o vehículo de propósito específico constituido conforme a la legislación mexicana, cuyas acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios no se encuentren listadas en bolsa, mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.



## 2. Resumen Ejecutivo








El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección "Factores de Riesgo", misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás riesgos de la Emisión.

### Criterios generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores

Los criterios generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores se encuentran descritos en el Apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN" – 6. Criterios generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores" de este Prospecto.

### Partes

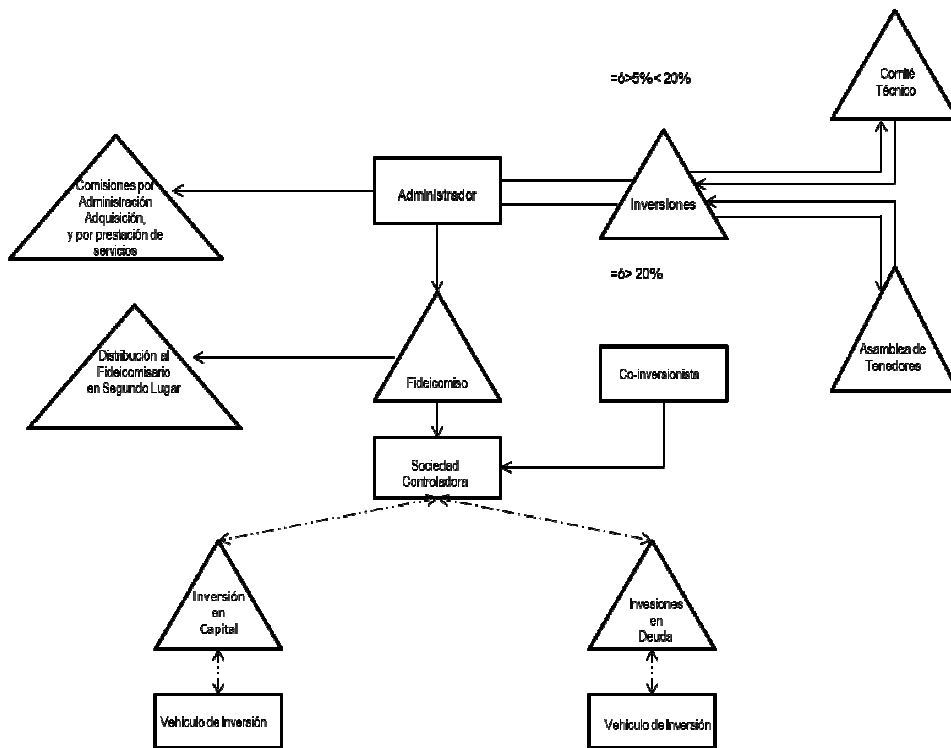
Las principales entidades que forman parte de la operación prevista en el presente Prospecto son:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	MRP CKD, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente
	MRP CKD Promote, LP.	Fideicomitente
	MRP CKD, S. de R.L. de C.V.	Administrador
	MRP CKD Promote, LP.	Fideicomisario en Segundo Lugar
 THE BANK OF NEW YORK MELLON	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador

**La Operación**

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios que invertirá en una Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión, los cuales realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México.

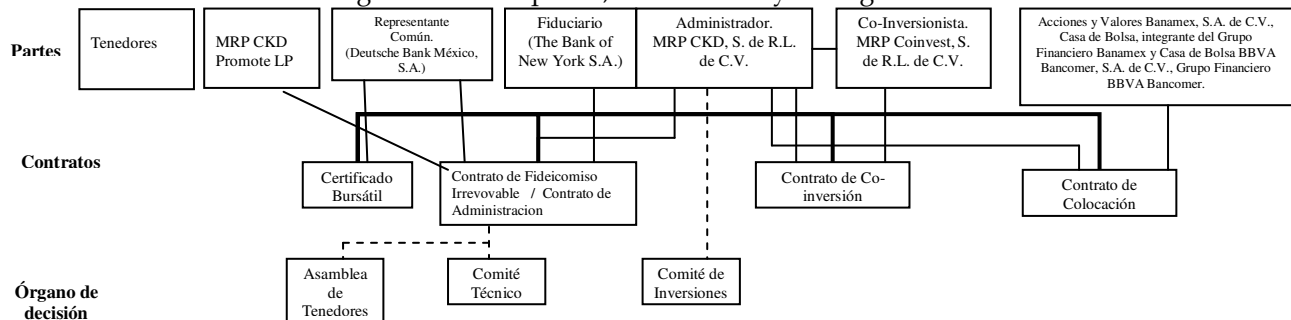
La siguiente gráfica muestra una descripción esquemática de la estructura de la emisión:



\*Fuente: MRP.

Partes, Contratos y Órganos de Decisión

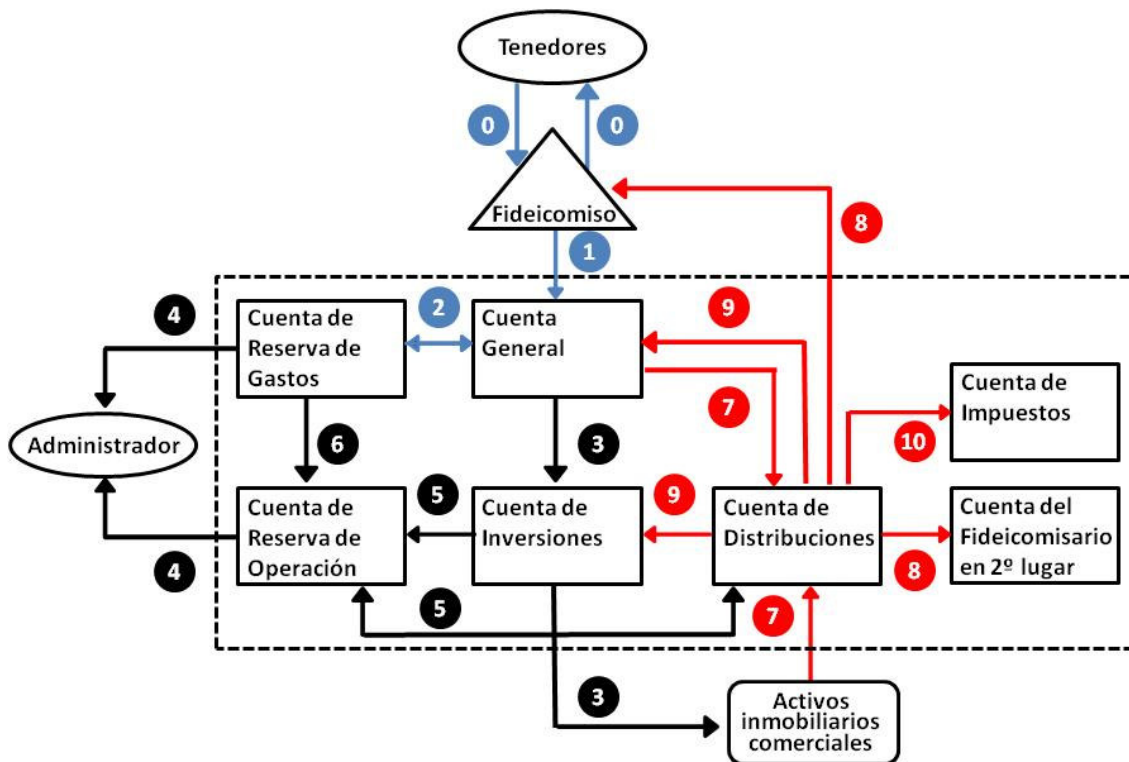
A continuación se muestra una gráfica con las partes, los contratos y los órganos de decisión del Fideicomiso:



\*Fuente: MRP

## Esquema de la operación

A continuación se muestra una gráfica que muestra los pasos a seguir durante la operación antes y después de la emisión, tales como: la emisión de los Certificados Bursátiles, el flujo de las Cuentas del Fideicomiso, las Inversiones y las Ganancias de las Inversiones y Desinversiones.



\*Fuente: MRP

### Al Momento de la Emisión

1. El Fideicomiso emite los Certificados Bursátiles y los Tenedores los adquieren en el mercado de valores
2. La Cuenta General recibe los recursos netos de la emisión (Recursos derivados de la Emisión menos Gastos de Emisión)
3. De la Cuenta General se constituye la Reserva de Gastos equivalente al 2% de los recursos netos, para pago de Gastos de Mantenimiento, Comisiones de Administración y Adquisición, Distribución de Desempeño, Reembolso de Gastos al Administrador y constituir la Reserva de Gastos de Asesoría. Dicha Reserva podrá ser incrementada o disminuida con recursos de la Cuenta General según las instrucciones del Administrador

### Inversiones y Operación del Fideicomiso

4. De la Cuenta General se transfieren recursos a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones así como Gastos de Inversión y Desinversión. Si no son utilizados en un plazo de 15 días, pueden ser devueltos a la Cuenta General
5. El pago de Comisiones y Reembolso de Gastos al Administrador se hará desde la Cuenta de Reserva de Gastos (durante el Periodo de Inversión) o desde la Cuenta de Reserva de Operación (una vez concluido el Periodo de Inversión)
6. La Cuenta de Reserva de Operación podrá ser incrementada o disminuida desde la Cuenta de Inversiones o de la Cuenta de Distribuciones

7. Al concluir el Periodo de Inversión, el saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos será transferido a la Cuenta de Reserva de Operación, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría (ésta última no computará para el cálculo del Retorno Preferente)

### Ganancias de la Inversión y Desinversiones

8. En la Cuenta de Distribuciones se recibirán los flujos de las Inversiones, recursos derivados de Desinversiones, ingresos por Inversiones Permitidas y el Excedente de Efectivo
9. Desde la Cuenta de Distribuciones se distribuirá el Efectivo Disponible a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar según la cascada definida en la cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso
10. De la Cuenta de Distribuciones se podrán transferir recursos a la Cuenta General y/o a la Cuenta de Inversiones, para reconstituir la Reserva de Gastos o para Reinversiones
11. El Administrador separará en la Cuenta de Impuestos aquellos recursos que determine para su pago posterior a la autoridad

### Coinversión

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obligará, entre otras cosas, a (i) adquirir, o causar que el Vehículo de Coinversión adquiera una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso, actuando a través del Fiduciario, y de manera simultánea, en las Inversiones, en un porcentaje de participación equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Invertido (la “Coinversión”), y (ii) a desinvertir o a causar que el Vehículo de Coinversión desinvierta, las Inversiones de manera simultánea con el Fideicomiso, sujeto a lo convenido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; en el entendido, que el Coinversionista deberá realizar la Inversión de que se trate directamente o a través de la Sociedad Controladora.

El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) participará, de manera directa o a través de la Sociedad Controladora, en las Inversiones, mediante (i) su participación en el capital de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social o activos del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso, o (ii) a través de financiamientos a dicha Sociedad Controladora o al Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) estará obligado a invertir, conforme a su Porcentaje de Participación, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de la Sociedad Controladora, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, en todos los casos conforme a los términos del Contrato de Coinversión.

El Contrato de Coinversión deberá de establecer mecanismos conforme a los cuales el Fiduciario y el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) se coordinarán en el ejercicio de sus derechos respecto de las Inversiones (incluyendo derechos corporativos y económicos respecto de inversiones en capital y sus derechos como acreedores respecto de financiamientos). El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) y el Fideicomiso compartirán de manera proporcional, cualesquiera pérdidas, quitas o descuentos, en su caso, que resulten de las Inversiones.

El Fiduciario y el Administrador estructurarán cada Inversión, de manera que sea eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso). En la medida que la estructura de cualquier Inversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso), las partes buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido que, de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) podrán estructurar su participación en

cualquier Inversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la Inversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

### Estrategia de inversión

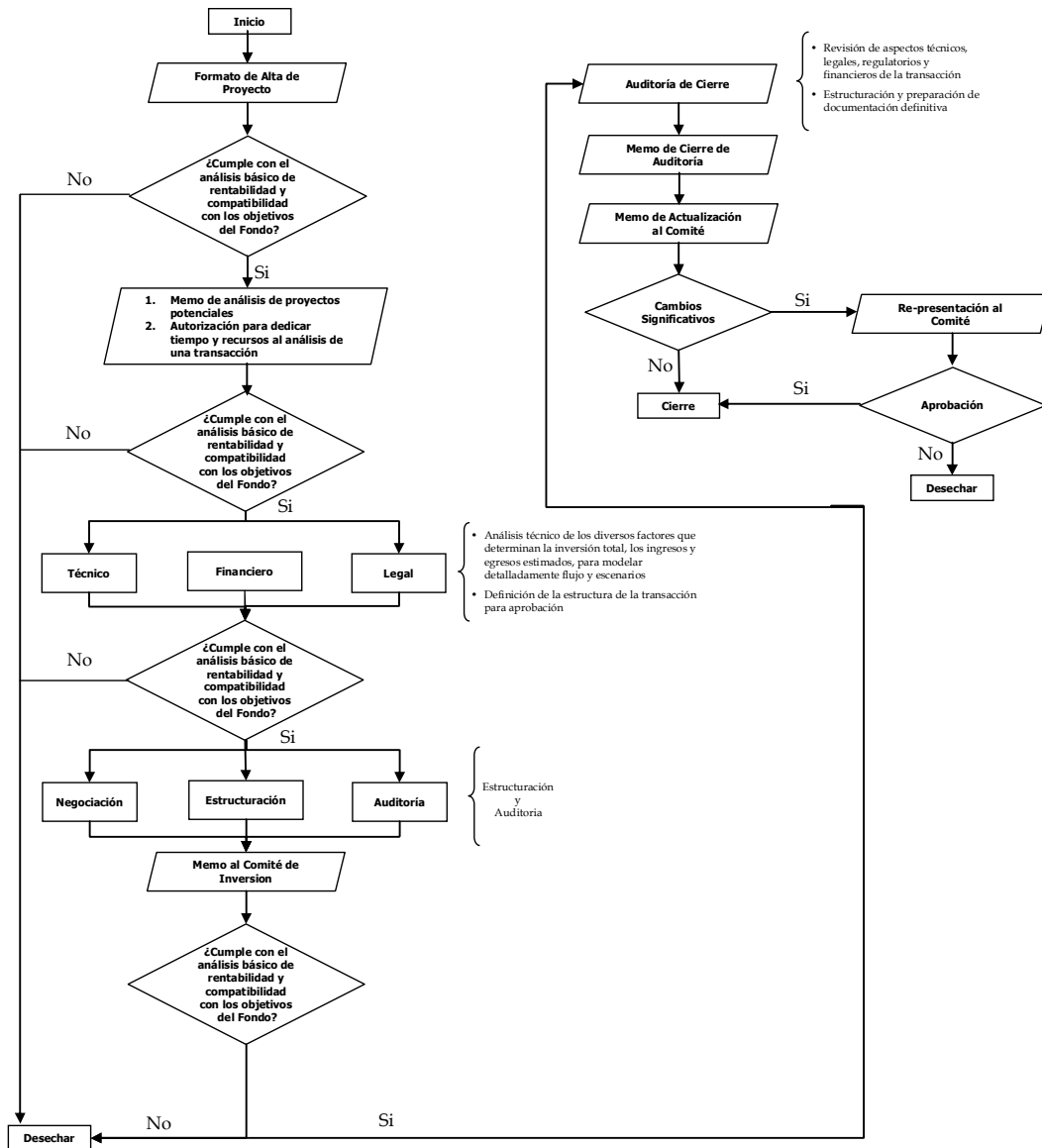
En términos generales, el proceso de inversión del Administrador cuenta con las siguientes etapas, documentos y aprobaciones:

Etapa	Documento	Aprobación	Actividades
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inicio del Proceso – Alta en el <i>Pipeline</i></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 potencial Inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso.</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 Inversiones Potenciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autorización para dedicar tiempo y recursos al análisis de una Inversión potencial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se realiza un breve análisis sobre el atractivo de una potencial Inversión 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 potencial Inversión</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 potencial Inversión 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 potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplen.</li> <li>▪ Dentro de la auditoría técnica de cierre se realizan estudios para comprobar la situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental), se comprueba el estatus físico y legal de las colindancias (ALTA survey). Adicionalmente se obtienen las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc) y de usos de suelo necesarias para el desarrollo del proyecto.</li> <li>▪ Como parte de la auditoría legal, se investigan los antecedentes registrales de la propiedad y la no existencia de gravámenes o adeudos</li> <li>▪ Estructuración y preparación de la documentación definitiva de la potencial</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 Inversión</li> </ul>	<p>Inversión.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actualización del modelaje financiero y las estimaciones realizadas sobre la potencial Inversión.</li> <li>▪ En aquellos casos en que una potencial Inversión 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 potencial Inversión hayan sufrido cambios significativos en detrimento de la rentabilidad o probabilidad de éxito de dicha Inversión, se somete una recomendación al Comité de Inversión sobre la conveniencia de seguir adelante con dicha potencial Inversión y, en su caso, se solicita la aprobación definitiva para el cierre de parte del Comité de Inversión / Comité Técnico.</li> </ul>
--	---	---	--

Proceso de Inversión

El proceso de inversión del Administrador, el cual se ilustra en el diagrama que se muestra más abajo, 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:



**Calendario de Inversión y Desinversión**

Calendario de Inversión.

El objetivo del Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión.

La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras,

sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

No es posible asegurar que el Administrador logrará invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

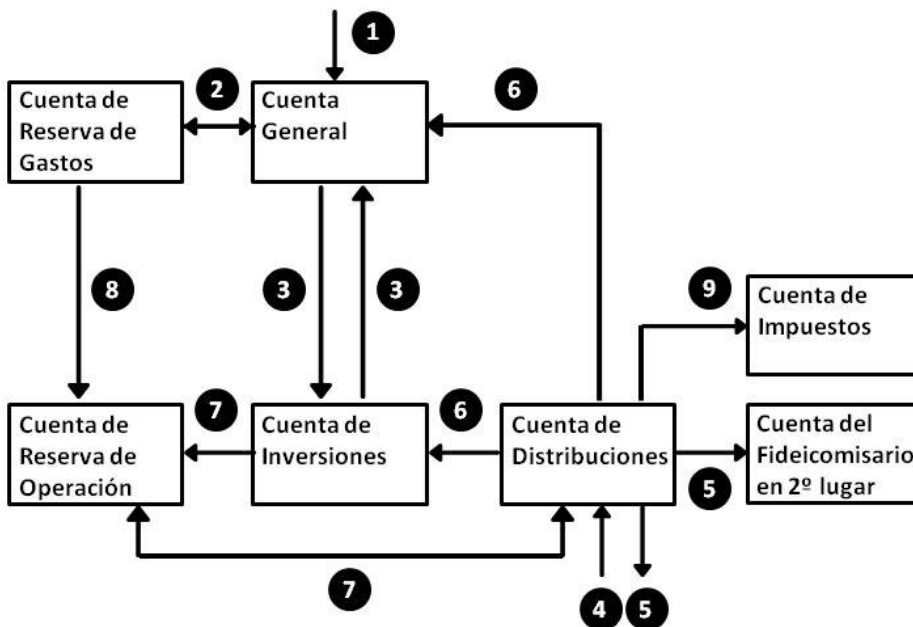
Calendario de Desinversión.

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones en Deuda en la fecha de amortización de cada una de ellas, y en el caso de las Inversiones en Capital, en la Fecha de Vencimiento. 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. No obstante lo anterior, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvirtan las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados Bursátiles, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones en las fechas contempladas anteriormente, o que podrá desinvertirlas en su totalidad o de manera que genere ganancias. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo – 3.2(f) Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada" de este Prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario cuentan con liquidez limitada. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos aquí establecidos, o desinvertirlas en su totalidad.

**Cuentas del Fideicomiso**

La siguiente gráfica muestra el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso:



Fuente: MRP



1. En la Cuenta General se reciben los recursos netos de la emisión (Recursos derivados de la Emisión, menos los Gastos de Emisión)
2. De la Cuenta General se constituye la Reserva de Gastos equivalente al 2% de los recursos netos, para pago de Gastos de Mantenimiento, Comisiones de Administración y Adquisición, Distribución de Desempeño, Reembolso de Gastos al Administrador y constituir la Reserva de Gastos de Asesoría. Dicha Reserva podrá ser incrementada o disminuida con recursos de la Cuenta General según las instrucciones del Administrador
3. De la Cuenta General se transfieren recursos a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones así como Gastos de Inversión y Desinversión. Si no son utilizados en un plazo de 15 días, pueden ser devueltos a la Cuenta General
4. En la Cuenta de Distribuciones se recibirán los flujos de las Inversiones, recursos derivados de Desinversiones, ingresos por Inversiones Permitidas y el Excedente de Efectivo
5. Desde la Cuenta de Distribuciones se distribuirá el Efectivo Disponible a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar según la cascada definida en la cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso
6. De la Cuenta de Distribuciones se podrán transferir recursos a la Cuenta General y/o a la Cuenta de Inversiones, para reconstituir la Reserva de Gastos o para Reinversiones
7. La Cuenta de Reserva de Operación podrá ser incrementada o disminuida desde la Cuenta de Inversiones o de la Cuenta de Distribuciones
8. Al concluir el Periodo de Inversión, el saldo de la Cuenta de Reserva de Gastos será transferido a la Cuenta de Reserva de Operación, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría (ésta última no computará para el cálculo del Retorno Preferente)

El Administrador separará en la Cuenta de Impuestos aquellos recursos que determine para su pago posterior a la autoridad

### **Plan de Negocios**

El plan de negocios previsto por el Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

A manera de resumen, las inversiones en bienes inmuebles comerciales se realizarán a través de dos principales estrategias del Administrador: (i) la adquisición de tierra y el desarrollo de inmuebles; y (ii) la adquisición de proyectos existentes. Ambas estrategias tienen una serie de características de riesgo-rendimiento particulares que las hacen atractivas para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, ver el Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” de este Prospecto.

### **El Administrador**

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son MRP CKD Manager Owner LP y MRP CKD Manager Owner LLC, que pertenece al Grupo MRP. Aunque el Administrador como tal no ha administrado fondos relacionados con inmuebles, Grupo MRP cuenta con experiencia en la

originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer.

Grupo MRP, junto con el equipo ejecutivo de Grupo MRP, participa en México en el manejo de capital institucional con enfoque principalmente en inversionistas de inmuebles comerciales en México.

Por lo anterior, el Administrador cuenta con un proceso establecido y maduro para originación, análisis, negociación, estructuración y ejecución de transacciones, el cual ha sido desarrollado a lo largo de los más de 7 (siete) años de operación de Grupo MRP en México.

Para una descripción más detallada del Administrador, ver el Apartado "IV. EL FIDEICOMITENTE" de este Prospecto.

### **Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión**

Salvo que el Administrador disponga lo contrario, el Fideicomiso realizará las Inversiones en y a través de la Sociedad Controladora.

El Fiduciario deberá de observar las reglas previstas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso respecto de la administración de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso podrá ser titular de Acciones de la Sociedad Controladora y/o de los Derechos de Crédito derivados de cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora que otorgue el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que otorgue, a las Personas designadas por el Administrador, aquellos poderes o cartas poder necesarios para comparecer y participar en las asambleas de accionistas o de socios de la Sociedad Controladora, según sea el caso.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que designe a los consejos de administración o cualquier otro órgano corporativo de la Sociedad Controladora a aquellas Personas que señale el Administrador.

El Administrador, en ejercicio de los poderes y facultades contenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, tendrá las facultades más amplias para representar al Fiduciario en cualquier acto, operación o evento relacionado con la administración o ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivados de los Acciones de la Sociedad Controladora; en el entendido, que dichos poderes y facultades se entenderán limitados en aquellos casos en los que para el ejercicio de dichos poderes y facultades, se requiera la resolución favorable del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

El Administrador se obliga a ejercer las facultades convenidas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, de manera consistente con las disposiciones contenidas en el mismo y con cualesquiera resoluciones adoptadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. El ejercicio de las facultades previstas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, de ninguna manera podrá resultar en un incumplimiento de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable.

El Administrador tendrá el derecho de designar a los funcionarios y/o apoderados de la Sociedad Controladora que estarán encargados de la administración diaria de las operaciones de dicha Sociedades Controladora.

La Sociedad Controladora podrá utilizar, para el cumplimiento de sus obligaciones y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los servicios de abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios, valuadores y cualquier otro prestador de servicios, incluyendo, sin limitación, servicios para la administración

de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para la venta de sus propiedades; en el entendido, que los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

Adicionalmente a lo convenido en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá todas las facultades necesarias para administrar las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

### **Órganos de Gobierno**

Los miembros iniciales del Comité Técnico designados por el Administrador son:

<u>Propietarios</u>
Jerónimo Marcos Gerard Rivero
Victor Manuel Barreiro García Conde
Miguel Ángel Viramontes Nales
Luis Rubio Barnetche (Miembro Independiente)
<u>Suplentes**</u>
Carlos Real González
Pedro Morera Gómez
Andrea González Chacón
Arturo Pérez Estrada

\*\*Los miembros suplentes podrán suplir las ausencias de cualquier miembro propietario, en el entendido que el miembro propietario independiente sólo podrá ser sustituido por el suplente con el carácter de independiente.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### 3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, incluyendo los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto el pago de los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y por lo tanto en la capacidad de pago del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados Bursátiles.

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este Prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “puede”, “será”, “creer”, “continuar”, “debería”, “objetivo”, “proyecto”, “anticipar”, “calcular”, “esperar”, “estimar”, “intención”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles.

#### 3.1 Relacionados con la industria inmobiliaria

*(a) Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores*

Los retornos sobre inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los ingresos provenientes de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si las propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; y (xii) caso fortuito o fuerza mayor.

*(b) El desempeño del Fideicomiso depende de las condiciones del mercado local*

El Fideicomiso enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de los mercados inmobiliarios comerciales en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por las condiciones locales en los mercados en que el Fideicomiso tiene propiedades. Algunos de los factores que pueden tener una influencia sobre las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y de población, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, entre otros.

*(c) Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa*

El Fideicomiso y la Sociedad Controladora enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación en las propiedades del Fideicomiso y/o de la Sociedad Controladora y, por consecuencia, los ingresos del Fideicomiso. Asimismo, si el Fideicomiso buscara terrenos e inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso o la Sociedad Controladora, lo cual podría afectar el proceso de inversión y por ende la capacidad del Fideicomiso hacer Distribuciones a los Tenedores.

*(d) Imposibilidad de rentar propiedades disponibles*

El Fideicomiso pudiera no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades del Fideicomiso se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores, incluyendo al Administrador, pudiera verse afectada negativamente.

*(e) La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso están subordinados a la situación de los arrendatarios*

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales. Las condiciones financieras del Fideicomiso pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice los pagos de renta en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando la operación del Fideicomiso. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente.

Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente en el crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrecen los arrendatarios de los locales comerciales administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda, como resultado de la desaceleración en la economía global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos en el Patrimonio del Fideicomiso y por consiguiente en las Distribuciones a los Tenedores.

Los resultados operacionales del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio

del Fideicomiso se verá impactado por la ausencia de pago y por los posibles gastos en procesos legales en los que se incurra.

*(f) Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada*

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para tener un portafolio de propiedades óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad o una situación liquidez limitada por parte del Fideicomiso, existe la posibilidad que se tuviera que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, lo que pudieran impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones.

Tanto por su nivel de riesgo como por su liquidez limitada, la inversión de carácter inmobiliario es una actividad para inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles son para inversionistas que no requieran de una liquidez continua y puedan soportar la pérdida total de su inversión sin un menoscabo catastrófico a su patrimonio.

*(g) Concentración en el sector inmobiliario comercial*

El Plan de Negocios contempla llevar a cabo Inversiones exclusivamente en el sector inmobiliario comercial, en especial en centros comerciales de todo tipo, con una concentración mayor en centros comerciales con tiendas anclas de autoservicio, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario comercial podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Por otro lado, la demanda de espacio en el sector inmobiliario comercial es limitada. No se tiene la certeza de que existan arrendatarios suficientes interesados en ocupar un espacio "ancla" en los inmuebles en los que invertirá el Fideicomiso. Además, el Administrador no tiene celebrado ningún contrato o arreglo obligatorio con algún posible arrendatario que asegure el arrendamiento de al menos un espacio "ancla" en los inmuebles en los que invierta. En caso de que no se logre arrendar al menos un espacio "ancla" dentro de dichos inmuebles, el atractivo para otros arrendatarios respecto de dichos inmuebles podría disminuir. Lo anterior podría tener un efecto adverso en el desempeño de la Inversión respectiva, y por lo tanto en el resultado del Fideicomiso.

Es posible que se tenga concentración de arrendatarios y que ciertos arrendatarios constituyan una porción importante del portafolio de inversión del Fideicomiso. Esta concentración de arrendatarios podría, si cualquiera de dichos arrendatarios tiene dificultades financieras u operativas, implicar un riesgo mayor para el Fideicomiso, comparado con aquel que tendría el Fideicomiso si se tuviera una mezcla diversificada de arrendatarios.

La compra de inmuebles a un sobreprecio podría disminuir la tasa de retorno de las Inversiones, lo que pudieran impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones. Asimismo, una sobreoferta de inmuebles rentables podría afectar los montos de las rentas y de ocupación, lo que pudieran impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones.

*(h) El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos*

El Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión podrían adquirir tierra con la intención de desarrollar. Dichos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o los contratistas respectivos, tales como efectos climáticos, políticos, laborales u otros que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales que puede encontrar el Fideicomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo, pueden retrasar el inicio de obtención de flujos y tener efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

*(i) Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso*

El Administrador buscará que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetas a la imposición de multas y otras sanciones de esta índole.

*(j) Necesidad de obtención de autorizaciones, permisos y uso de suelo*

Las actividades de inversión del Fideicomiso se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de negocio del Fideicomiso pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, pudieran tener un impacto sobre los ingresos y, en consecuencia, sobre el flujo disponible para realizar Distribuciones.

*(k) Posibilidad de expropiación*

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones.

*(l) Destino de los locales*

Los locales de los centros comerciales objeto de una Inversión dados en arrendamiento deberán ser destinados en todo momento para fines comerciales por los inquilinos de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede ser responsable por un destino distinto dado a algún local por algún inquilino, ocasionando así un incumplimiento al contrato de arrendamiento.

*(m) Juicios y Litigios*

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los centros comerciales que formen parte de las Inversiones que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar la recuperación respecto del monto o montos en disputa, ni respecto de

los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos del Fideicomiso y por ende la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores.

*(n) Riesgos operativos*

Las propiedades comerciales están sujetas a riesgos operativos y a riesgos relacionados con el arrendamiento inicial de un inmueble, los términos del arrendamiento, el desempeño de sociedades administradores y deficiencias adicionales de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no habrá garantía de que las necesidades de capital del Proyecto correspondiente no excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Proyecto generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

### **3.2 Relacionados con el Administrador**

*(a) El Administrador no tiene antecedentes operativos*

El Administrador como tal, es de reciente creación, y no tiene antecedentes operativos. Sin embargo, empresas afiliadas del Administrador, incluyendo aquellas integrantes del Grupo MRP han tenido experiencia significativa y éxito en hacer inversiones en México. El desempeño de estas inversiones en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones del Fideicomiso.

*(b) Habilidad para identificar oportunidades de inversión*

No existe ninguna certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones oportunas para el Administrador con el fin de invertir el Monto 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. El retraso en el cumplimiento del Período de Inversiones podría afectar la capacidad del Fideicomiso para hacer Distribuciones. Por otro lado, no es posible garantizar que exista oferta de inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

*(c) Inhabilidad del Administrador para realizar inversiones diversificadas*

A pesar de que el Fideicomiso pretende lograr una diversificación geográfica en México, y existen ciertos porcentajes máximos de concentración geográfica por Estado de conformidad con los Lineamientos de Inversión, dicha diversificación pudiese no llegar a existir. Existe la posibilidad de que el Administrador durante los inicios de operación del Fideicomiso concentre sus actividades en un limitado número de zonas geográficas debido a que ciertas regiones pueden presentar opciones de inversión atractivas, o bien, a causa de posibles afectaciones ajenas al Administrador relacionadas con el sector inmobiliario comercial a nivel regional. Estos factores externos pueden ser la sobreoferta, la reducción de demanda de propiedades comerciales, la situación económica y política de la región, reducciones en la actividad comercial, cambios demográficos, desastres naturales, entre otros.

*(d) No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán*

A pesar de que consideramos que los objetivos del Fideicomiso han sido fijados razonablemente de acuerdo a la experiencia de los directivos y funcionarios del Administrador, no existe la certeza de que el Administrador pueda alcanzarlos debido a circunstancias adversas en la industria o de insuficiencia en las oportunidades disponibles en el mercado.



*(e) Eventos de Remoción*

Los tenedores deberán considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial que decrete su existencia. No obstante ello, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso, así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso.

*(f) Conflictos de Interés*

El Administrador y el Coinversionista son parte del mismo grupo corporativo. Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador, como miembro de Grupo MRP, o de cualquier otra manera, sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios Grupo MRP se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Conforme a lo descrito en la sección “III. Estructura de la Operación – 1. Descripción General – Comité Técnico” del presente Prospecto, en el caso que se presente un conflicto de interés, el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar las operaciones respectivas, seguido de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. 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 operaciones que pudieran generar conflictos de interés; asimismo, cualquier miembro del Comité Técnico puede invocar la existencia de 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.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas de Grupo MRP podrían competir directamente con el Fiduciario, incluyendo el buscar arrendatarios que, podrían ser arrendatarios de los proyectos administrados por el Administrador y propiedad del Fideicomiso.

Por otro lado, el Administrador puede instruir al Fideicomiso a que venda o adquiera inmuebles propiedad de Grupo MRP. A pesar de que, conforme al Contrato del Fideicomiso dichas operaciones requieren la aprobación de los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores y los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, no se puede asegurar que el precio por dicha venta o adquisición sería el precio que pagarían contrapartes distintas a empresas de Grupo MRP.

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.

*(g) Sustitución del Administrador*

Si bien la sustitución del Administrador sólo puede ocurrir en circunstancias limitadas en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores, no es posible asegurar que no ocurra un evento que amerite su sustitución. Considerando la especialización que requiere el Administrador del Fideicomiso y que un administrador sustituto, de conformidad con el Contrato de Administración, debe de: (i) experiencia relevante administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones, (ii) una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, (iii) la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y (iv) la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como administrador sustituto, no existe la certeza de que se podrá encontrar un remplazo competente que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso, o se encuentre un administrador sustituto que acuerde en recibir la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición en los términos económicos pactados con MRP. Lo anterior conllevaría un efecto negativo sobre la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión y, por tanto, una afectación a las Distribuciones a los Tenedores.

*(h) No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de Grupo MRP*

Los resultados operativos del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por el Administrador respecto a las oportunidades de inversión, Inversiones y Desinversiones que realice de tiempo en tiempo y por las condiciones del mercado y el desempeño de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. La información existente en este Prospecto sobre el Administrador, Grupo MRP o sus respectivos accionistas, directivos y funcionarios, no garantiza el desempeño del Fideicomiso, la existencia de liquidez en el Fideicomiso o el pago de Distribuciones. Cualquier estimación de los resultados del Fideicomiso puede resultar distinta en la realidad, ya que no existe la garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador o Grupo MRP. Por lo anterior, se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se describe en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles.

*(i) Falta de pago de las contraprestaciones del Administrador*

En caso de que el Fideicomiso no pague de manera íntegra y puntual las contraprestaciones debidas al Administrador bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá el derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para obtener el pago de las contraprestaciones debidas. La falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por parte del Administrador, así como el ejercicio de las acciones y derechos que le correspondan, podrían afectar adversamente el desempeño del Fideicomiso y, consecuentemente, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

*(j) En el caso de que se sustituya al Administrador, dicho Administrador mantendrá ciertos derechos.*

En caso de que el Administrador sea removido con causa de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador conservará el derecho a ser liquidado conforme a lo previsto en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso.

Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso (ver siguiente párrafo), así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso. 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. 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.

Además de los derechos establecidos conforme al párrafo anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores, MRP tendrá el derecho de (i) causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% en cualquiera de las Inversiones; o (ii) adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% de su Valor de Avalúo más reciente, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% de su Valor de Avalúo más reciente; o (iii) instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o del Vehículo de Coinversión) a un 105% de su Valor de Avalúo más reciente.

*(k) Los Funcionarios Clave del Administrador podrán ser sustituidos.*

Si bien se han previsto medidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración para subsanar la falta de Funcionarios Clave, no se puede asegurar que la falta de uno o más de ellos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador. El buen desarrollo de las Inversiones y las Desinversiones depende directamente de los Funcionarios Clave del Administrador. En consecuencia, los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que la pérdida de Funcionarios Clave puede tener un efecto adverso en las Distribuciones. No es posible asegurar que los Funcionarios Clave cumplirán con su compromiso de dedicar su tiempo a la buena marcha de las Inversiones o que, en caso que deban ser reemplazados, sea posible sustituirlos por personas con la misma experiencia y conocimiento.

*(l) Puede haber incumplimiento del calendario de inversiones*

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el calendario de inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones no será considerado Caso de Incumplimiento, Evento de Remoción del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

*(m) El Administrador es responsable ante el Fideicomiso por la actuación de los terceros con los que haya subcontratado*

El Administrador será responsable de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los Fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos ni el Fiduciario ni el Fideicomiso, podrán exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador.

*(n) No indemnización de Grupo MRP u otros.*

Los Tenedores no tienen acción en contra de (ni pueden buscar indemnización de cualquier tipo de) Grupo MRP o cualquier otra persona o entidad, distinta del Administrador y el Coinversionista. Por otro lado, los Tenedores no podrían exigir del Administrador el cumplimiento de las obligaciones del Coinversionista, ni exigir del Coinversionista el cumplimiento de las obligaciones del Administrador.

- (o) *El incumplimiento por parte del Coinversionista de cumplir con la Coinversión puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer dichas Inversiones.*

El Coinversionista invertirá, o causará que alguna entidad Controlada por Grupo MRP y/o los Funcionarios Clave invierta, conjuntamente con el Fideicomiso, actuando a través del Fiduciario, y de manera simultánea, en las Inversiones, en un porcentaje de participación equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Invertido. La obligación de coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con su obligación de realizar sus aportaciones (o de otra forma causar que una o más entidades Controladas por Grupo MRP las realicen), podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo de Inversión por no tener los recursos necesarios para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de co-invertir con el Fideicomiso.

### **3.3 Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones**

- (a) *Responsabilidad limitada*

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Coinversionista, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus Afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Coinversionista, a los Intermediarios Colocadores o al Representante Común el pago de dichas cantidades.

- (b) *Subordinación de las Distribuciones a los gastos directos del Fideicomiso*

Existen gastos relacionados con el Fideicomiso que son indispensables para su operación y para cumplir con las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, al Valuador Inmobiliario y los necesarios a las autoridades regulatorias para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados en la BMV. De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario debe realizar los pagos de los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de pagar Distribuciones a los Tenedores.

- (c) *Incumplimiento de las obligaciones de contratistas*

El Administrador o el Fideicomiso podrían llevar a cabo la contratación de servicios externos para la construcción y desarrollo de nuevas propiedades o cualesquiera otros servicios externos relacionados con dichas propiedades en los términos del Contrato de Fideicomiso. En caso de que los contratistas incumplan con sus obligaciones bajo los contratos respectivos, el Fideicomiso podría llegar a incurrir en costos

adicionales para contratar prestadores de servicios sustitutos, lo cual afectaría negativamente al Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

*(d) Daños no asegurados a los inmuebles por caso fortuito o fuerza mayor*

Existen riesgos que pueden estar parcialmente cubiertos, que pueden no estar cubiertos, o que pueden estar cubiertos con contratos que incluyen pagos significativos de deducible. Los inmuebles que se encuentran dentro del Patrimonio del Fideicomiso contarán con los seguros que el Administrador considera como adecuados (y que puedan ser adquiridos en términos comercialmente razonables) para los riesgos inherentes a cada propiedad. Ciertos daños asociados con terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

*(e) Es posible que no se puedan refinanciar deudas*

El Fideicomiso anticipa que repagara únicamente una pequeña porción del principal de su deuda con anterioridad al vencimiento de la misma. De esa manera, el Fideicomiso generalmente tendrá que refinanciar por lo menos una porción de su deuda insoluta al momento de su vencimiento. Al vencimiento de las deudas del Fideicomiso, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de refinanciar la deuda existente o que las condiciones de cualquier refinanciamiento no sean tan favorables como los términos de las deudas existentes. Si el Fideicomiso no es capaz de refinanciar o de hacer los pagos de principal pagaderos en la fecha de vencimiento o no es capaz de hacer dichos pagos con los recursos derivados de otras transacciones de capital, el flujo de efectivo del Fideicomiso podría no ser suficiente para hacer distribuciones y para repagar todas aquellas deudas vencidas, lo que podría afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso y el resultado de sus operaciones. Además, si las tasas de interés prevaletientes o algún otro factor en el momento del refinanciamiento (tales como la falta de interés de los acreditantes de otorgar créditos comerciales para financiar bienes inmuebles) resulta en una tasa de interés más alta, el gasto en intereses para dicho refinanciamiento se verá incrementado.

*(f) Obligaciones en contratos de crédito*

Se espera que los términos de los financiamientos del Fideicomiso requieran que el Fideicomiso cumpla con un número de obligaciones habituales financieras y de cualquier otra naturaleza, tales como mantener índices de cobertura de servicio de deuda y de apalancamiento, y mantener coberturas de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, y la falta de cumplimiento con estas obligaciones podría derivar en el incumplimiento de algunos de los contratos de crédito aun cuando haya cumplido con sus obligaciones de pago. Si el Fideicomiso incumple con cualquiera de sus deudas, se le podría requerir el repago de dicha deuda, junto con algún cargo aplicable, para evitar una ejecución forzosa. La ejecución de alguna propiedad, o la imposibilidad de repagar sus créditos en términos favorable, podrían afectar adversamente las condiciones financieras del Fideicomiso, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo o la habilidad para realizar Distribuciones.

*(g) Es posible que no se pueda completar el desarrollo y la renovación de proyectos en términos ventajosos*

Como parte del negocio del Fideicomiso, se desarrollarán y remodelarán ciertas propiedades. El negocio de desarrollo y remodelación de bienes inmuebles involucra riesgos importantes que pueden afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso, resultados de su operación, flujo de efectivo o su habilidad para realizar Distribuciones, mismos que incluyen (i) imposibilidad de obtener financiamientos para proyectos de desarrollo y renovación o que los financiamientos obtenidos no sean en términos favorables y de esta forma no se podrá cumplir con las construcciones en el tiempo propuesto o dentro del presupuesto, dando como resultado gastos de servicio de deuda incrementados, costos de construcción y retrasos en el

arrendamiento de propiedades y generación de flujos de efectivo; (ii) las actividades de desarrollo o renovación, independientemente de su éxito, típicamente requieren de atención y tiempo significativo para su administración, distraendo la atención de las operaciones diarias del Fideicomiso; (iii) imposibilidad de obtener, o retraso en la obtención, de todas las licencias y permisos necesarios tales como uso de suelo, zonificación, construcción, y demás permisos gubernamentales; y (iv) las propiedades podrían tener resultados en niveles inferiores a los anticipados, produciendo flujos de efectivo por debajo de los proyectados.

*(h) Es posible que no se puedan completar desinversiones en términos ventajosos*

El Fideicomiso realizará Desinversiones cuando el Administrador considere que es apropiado vender una propiedad o que la propiedad no cumple con sus objetivos estratégicos, en el entendido que puede negociar términos y condiciones aceptables para la Desinversión. La habilidad del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión para disponer de las propiedades en términos ventajosos depende de factores que no están en su control, incluyendo competencia de otros vendedores y de la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales de dichas propiedades. Si el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión no son capaces de disponer de las propiedades en términos favorables o de asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su condición financiera, resultado de sus operaciones, flujo de efectivo o habilidad para realizar Distribuciones puede verse adversamente afectada. Cualquiera de estos riesgos pudiera afectar adversamente los rendimientos.

*(i) Requerimientos del flujo de efectivos para el servicio de deuda*

Si no existe flujo de efectivo suficiente en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito o demás deudas del Fideicomiso, el Fideicomiso podría estar obligado a vender algunas propiedades de manera anticipada y en términos menos ventajosos para el mismo, y el portafolio remanente podría no compartir las mismas características que tendrá el Fideicomiso antes de dicha venta. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionados con las deudas del Fideicomiso podría resultar en la ejecución de cualquier instrumento de garantía de dichas deudas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en propiedades relacionadas con la deuda y, en algunos casos, un recurso por los acreditados a otros bienes.

*(j) Apalancamiento*

El Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o de la Sociedad Controladora, considerando que el endeudamiento se realizará en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, se ha establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en las propiedades. No se puede asegurar que el

Fideicomiso tendrá fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la habilidad de realizar Distribuciones.

*(k) Gravámenes sobre las Acciones de la Sociedad Controladora o acciones o partes sociales de los Vehículos de Inversión*

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre las Acciones de la Sociedad Controladora o las acciones o partes sociales de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichas garantías, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de las Acciones de la Sociedad Controladora o de las acciones o partes sociales de los Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en la Sociedad Controladora o en los Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión.

*(l) 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 Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, a sus afiliadas, accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, personal, directivos, agentes, representantes o asesores y a los miembros el Comité Técnico designados por el Administrador (incluyendo a los Miembros Independientes), entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos 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.

*(m) El Representante Común no tiene derecho a designar un miembro del Comité Técnico*

De conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no podrá tener ningún cargo en el mismo; sin embargo será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto.

*(n) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal*

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podrá no funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales

adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

*(o) Inexistencia de proyectos de contratos de inversión y desinversión*

A la Fecha de Emisión, no existen contratos de Inversión y Desinversión predeterminados debido a que las Inversiones y Desinversiones pueden llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes. Por lo anterior, independientemente que el Administrador realice sus esfuerzos razonables para alcanzar una negociación satisfactoria, no existe garantía alguna de que las condiciones que se alcancen sean las óptimas o bien que se incluya protección contra algún riesgo futuro no previsto al momento de su firma.

*(p) Operación del Fideicomiso*

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no podrá funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

*(q) Funcionarios clave del Administrador participan en otros Fideicomisos de certificados de capital de desarrollo*

Jerónimo Gerard es Funcionario Clave del Administrador, y es a su vez es funcionario clave de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles conocido como "Infraestructura Institucional" (clave de pizarra ICUADCK 10) y como tal tiene la obligación de dedicar una porción significativa de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso. Por otro lado, John Aaron Blumberg es Funcionario Clave sustituto del Administrador y es a su vez es funcionario clave de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles conocido como "Infraestructura Institucional" (clave de pizarra ICUADCK 10) y como tal tiene la obligación de dedicar una porción significativa de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso.

No es posible asegurar que los Funcionarios Clave cumplirán con su compromiso de dedicar su tiempo a la buena marcha de las Inversiones. El tener el compromiso de dedicarle una porción significativa de su tiempo a otro CKD, podría implicar que los Funcionarios Clave no le den la misma importancia a los proyectos del Fideicomiso o estar situaciones que impliquen un conflicto de interés. Lo anterior podría tener un efecto adverso en el resultado del Fideicomiso.



### 3.4 Relacionados con la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión

*(a) La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos por actos de terceros*

La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, movilizaciones vecinales, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos respecto de las propiedades de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión. Lo anterior podría implicar un retraso en el proceso de inversión y por ende afectar la capacidad del Fideicomiso hacer Distribuciones a los Tenedores

*(b) Las Inversiones se llevarán a cabo con base en información limitada*

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 los Vehículos de Inversión. Dicha información podrá no ser auditada y no estará, salvo que sea requerido conforme a la Circular de Emisoras, disponible al público inversionista. Información financiera limitada puede subestimar los costos, sobrestimar la calidad y estabilidad de los flujos ya sea por medio de ventas o rentas de activos inmobiliarios, sobre valorar inventarios o activos fijos, subvalorar pasivos o inclusive no revelar contingencias.

*(c) Préstamos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión podrían no pagarse*

El Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión no incumplirán en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a los mismos por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión tendría un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones de los Tenedores.

*(d) Las Inversiones en la Sociedad Controladora o en los Vehículos de Inversión tienen liquidez limitada*

Se espera que el Fideicomiso invierta los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión. Como resultado, en términos generales habrá una limitada posibilidad de comercializar las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, y dichas acciones o partes sociales y las Inversiones podrían declinar su valor hasta en tanto se realiza su venta, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Se espera que las Inversiones del Fideicomiso por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez y dificultad para determinar su valor de mercado. No se puede calendarizar con precisión la salida de una inversión específica mediante venta a un socio comercial, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación accionaria a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una inversión, ni que una colocación en oferta pública se pueda dar en el momento y al precio anticipados.

*(e) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.*

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión en su operación. El buen desempeño de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

*(f) Otras deudas de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia sobre los adeudos del Fideicomiso.*

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión. La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrán obtener créditos o financiamientos de terceros. Lo anterior puede afectar las Distribuciones a los Tenedores en cuanto a que los flujos que generen la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían ser destinados primero al pago de las deudas de dichos terceros. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos del Fideicomiso, y por lo tanto, afectar los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

*(g) La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestas a riesgos económicos y sectoriales.*

La Inversión en la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión puede llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que los mismos están expuestos a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen en esta sección. Asimismo, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestos a diversos factores de riesgo relacionados con el sector comercial y por lo tanto pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector comercial, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su patrimonio.

La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendio, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento y afectando la confianza del público en general.

*(h) Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.*

Los Vehículos de Inversión en que se realicen Inversiones en Capital o que adquieran Activos de Inversión 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 los Vehículos de Inversión.

*(i) Inexistencia de la Sociedad Controladora en la Fecha de Emisión*

En la Fecha de Emisión la Sociedad Controladora podrá no haberse constituido por no tener todavía ninguna Inversión prevista. Aun 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.

- (j) *En las Inversiones que se realicen sobre posiciones minoritarias, el Administrador podrá estar sujeto a las decisiones que determinen las posiciones mayoritarias.*

El Administrador podrá instruir al Fiduciario, llevar a cabo Inversiones en posiciones mayoritarias o minoritarias. En el caso de inversiones minoritarias en las que el Fideicomiso no tenga derecho de nombrar a los principales directivos, no tendrá una influencia significativa que le permita proteger su posición. En dicho caso, el Administrador estará sujeto a las decisiones de los participantes mayoritarios. Otros accionistas pueden tener intereses que no coincidan o puedan estar en conflicto con los intereses del Fideicomiso y, por lo tanto, de los Tenedores.

### **3.5 Relacionados con la estructura del instrumento**

- (a) *La inversión del Patrimonio del Fideicomiso es incierta; no garantiza rendimientos, ni que el valor nominal de los Certificados será rembolsado a los Tenedores*

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y concluir las con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad.

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del principal invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

- (b) *No hay un rendimiento preestablecido y podrán no existir rendimientos al amparo de las Inversiones*

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, 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 podrá no contar con recursos para realizar Distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará.

- (c) *Pérdida de la Inversión*

Aun cuando Grupo MRP y los Funcionarios Clave cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

*(d) Los Certificados Bursátiles no están diseñados para cualquier tipo de inversionista*

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa, mas no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados.

Los Certificados Bursátiles son valores con características complejas de reciente creación, por tanto no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Estos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo, son diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los mismos y que conozcan los riesgos inherentes de realizar inversiones en instrumentos con un componente de renta variable. Las inversiones en capital privado se encuentran sujetas a determinados riesgos que los inversionistas deben conocer antes de adquirir los Certificados Bursátiles.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detenido de los valores, del Plan de Negocios, del Calendario de Inversiones y desinversiones, de los Lineamientos de Inversión, del Patrimonio del Fideicomiso, entre otras.

*(e) Concurso Mercantil*

Existe el riesgo de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales. De ser este el caso, el Fideicomiso podría ser sujeto de un procedimiento de concurso mercantil si los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. La Ley de Concursos Mercantiles podría afectar la distribución de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la posible ineficacia de Distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

*(f) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos*

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

*(g) Ausencia de un dictamen de calificación crediticia*

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de su emisión expedido por una institución calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV, por lo que los posibles inversionistas deben tomar en cuenta esta circunstancia.

*(h) Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles*

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las Distribuciones al momento de la emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante el transcurso de la emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para hacer Distribuciones, los Tenedores no recibirán rendimiento alguno sobre su inversión.

- (i) *El rendimiento de Inversiones que corresponda a los Tenedores será menor al rendimiento bruto derivado de las Inversiones y Desinversiones*

Los Tenedores deben estar conscientes de que en caso que llegaran a obtenerse beneficios económicos derivados de las Inversiones y las Desinversiones, dichos beneficios no corresponderán en su totalidad a los Tenedores. El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado, entre otros fines, para el pago de gastos, las Distribuciones a los Tenedores y las contraprestaciones al Administrador bajo el Contrato de Administración.

- (j) *No se tiene conocimiento previo de los activos en los cuales el Fideicomiso invertirá*

Si bien es cierto que el Fideicomiso tiene establecidos Lineamientos de Inversión para llevar a cabo Inversiones, al momento de la emisión, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores no dispondrán de información para hacer una evaluación de las Inversiones antes de adquirir los Certificados Bursátiles.

- (k) *Resultado de inversión en Inversiones Permitidas*

Antes de realizar las Inversiones, el Fiduciario invertirá los fondos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa y por ende las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

- (l) *Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Administrador*

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzcan y administren los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso). Las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores 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 lo dispuesto en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no una Inversión en particular.

- (m) *Riesgo de valuación*

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.

- (n) *El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario*

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades

adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

*(o) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado*

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No es posible asegurar que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al valor de los mismos en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

*(p) No existe obligación de pago de principal ni de rendimientos (intereses y dividendos). Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

No existe obligación de pago de principal ni de rendimientos (intereses y dividendos) a los Tenedores. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

*(q) Dificultad para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de vencimiento.*

Al vencimiento de los Certificados Bursátiles, la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá de realizar de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que en la Fecha de Vencimiento, 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 favorable), en cuyo caso, cualesquier distribución sobre los Certificados podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber Distribuciones en lo absoluto.

*(r) En caso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso por un Caso de Incumplimiento, los acreedores del Fideicomiso tendrán preferencia sobre los Tenedores, y la liquidación del mismo podría ser difícil.*

En caso de que se decretara la desinversión del Fideicomiso derivado de un Caso de Incumplimiento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los acreedores del Fideicomiso podrían tener preferencia sobre los Tenedores de los Certificados en el pago de sus deudas, e interferir con la liquidación del Fideicomiso, por lo que la Desinversión del Fideicomiso podría ser difícil, de existir acreedores del Fideicomiso distintos a los Tenedores, y en ese caso, los Tenedores podrían recibir Distribuciones sólo después de que se hicieran los pagos a los acreedores del Fideicomiso.

*(s) 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 40% o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Emisión, 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.

*(t) Riesgos Fiscales*

Los efectos fiscales que se generan para los Tenedores de los Certificados Bursátiles han sido determinados con base en las disposiciones fiscales vigentes al momento de la colocación, por lo que el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor de Certificados Bursátiles, podría modificarse ante un eventual cambio en las disposiciones fiscales.

El régimen fiscal que se describe en el presente Prospecto en materia de intereses podría modificarse sustancialmente a partir del 1° de enero de 2013, ya que a finales de 2009 fue aprobada por el Congreso una serie de modificaciones, las cuales en principio estarán vigentes a partir del 1° de enero de 2013, por lo que en su momento, cada Tenedor deberá consultar a sus asesores fiscales; dichas modificaciones en términos generales consisten en efectuar la retención sobre el interés real positivo devengado aplicando la tasa corporativa que corresponda al ejercicio fiscal de que se trate, lo cual puede ser analizado con mayor detalle en los artículos 58, 58-A, 58-B y 59 que se encuentran previstos para ser modificados y adicionados en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Los rendimientos esperados de los Tenedores de Certificados Bursátiles pudiesen verse disminuidos debido al pago de impuestos como consecuencia de su participación.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán tomar en cuenta que como consecuencia de su participación como tenedores de Certificados Bursátiles, si llegaran a estar bajo el supuesto de ser contribuyentes o de causar algún impuesto, el cálculo y entero de los impuestos podría ser detallado, por lo que se recomienda que cada Tenedor de Certificados Bursátiles consulte a su asesor fiscal.

Los inversionistas, previo a la adquisición de los Certificados Bursátiles, deberán considerar el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los Certificados Bursátiles, toda vez que no ha sido verificado o validado por la autoridad fiscal competente.

*(u) 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.

*(v) El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos*

El Fideicomiso es un mecanismo de inversión de capital privado sin antecedentes operativos que puede no alcanzar sus objetivos de inversión y que invertirá principalmente en empresas privadas cuya información es limitada, inclusive no auditada y con información pública escasa.

*(w) Obligaciones de Pago*

No existe obligación por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, ni de los Intermediarios Colocadores de pagar el monto invertido por los Tenedores en los Certificados Bursátiles ni cualquier tipo de intereses relacionados con los mismos, ya sean ordinarios, moratorios o de cualquier otra naturaleza.

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

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

*(y) Incumplimiento del Administrador a la obligación de exclusividad*

El Contrato de Fideicomiso establece la obligación del Administrador y de Grupo MRP, de no invertir en inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que cumplan con los Lineamientos de Inversión sin que dichos inmuebles sean ofrecidos primero al Fideicomiso. Asimismo, la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso establece que durante el Período de Exclusividad, el Administrador y de Grupo MRP no podrán invertir en, desarrollar o construir, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, propiedades de uso comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Existe la posibilidad de que el Administrador y de Grupo MRP incumplan con dichas obligaciones lo cual podría reflejarse en una afectación adversa en las Inversiones y en los rendimientos obtenidos por el Fideicomiso y en consecuencia, en los montos disponibles para hacer Distribuciones a los Tenedores, derivadas de los Certificados Bursátiles.

### **3.6 Relacionados con la situación económica y política de México**

*(a) Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México*

Históricamente en México se han presentado crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto perjudicial importante en el desempeño del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

*(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas*



Invertir en México involucra riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se presenten sucesos económicos adversos, acontecimientos políticos, sociales o diplomáticos, expropiación, regulaciones e impuestos confiscatorios, controles de divisas u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso estará constituido bajo leyes mexicanas y prácticamente la totalidad de sus operaciones, activos y demás bienes están o estarán ubicados en México. Como resultado de ello, la situación financiera y resultados de operación del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados negativamente.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una fuerte influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno mexicano podrían tener un impacto significativo en los participantes del sector privado en general, así como en las condiciones de los mercados y en la rentabilidad de los valores mexicanos, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles.

*(c) Reformas fiscales y legales inesperadas*

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar el desempeño del Administrador, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados Bursátiles o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Por otro lado, no existe certeza de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y a las Inversiones o al régimen de inversión de ciertos inversionistas, en su caso, sufra modificaciones que pudieran afectarles de manera adversa.

*(d) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente, del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso*

En estos últimos años, las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos de América, como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Durante la segunda mitad de 2008 y durante gran parte de 2009, los precios de la deuda privada mexicana y de las acciones representativas del capital social de empresas mexicanas que cotizan en Bolsa disminuyeron sustancialmente como resultado de la prolongada caída de los mercados de valores de los Estados Unidos de América. Las condiciones económicas adversas de los Estados Unidos de América, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana. La deuda mexicana y los mercados financieros también se han visto adversamente afectados por los acontecimientos que han tenido lugar en los mercados de crédito globales en los últimos meses. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos de América o en cualquier otra parte del mundo no afectarán adversamente al Fideicomitente, al Administrador, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

### **3.7 Estimaciones y Riesgos Asociados**

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva del Fideicomitente en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las

circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

**NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LA SOCIEDAD CONTROLADORA, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, A LA SOCIEDAD CONTROLADORA O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

#### **4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente.**

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. 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

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

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta, y deberá proporcionar copia de dicha información, a solicitud de los Tenedores. Por parte del Fiduciario, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Alberto Castillo Pereyra, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, 11000 México, Distrito Federal, teléfono (55) 5063-3927.

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Miguel Ángel Viramontes Nales, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos #90, Torre 2 pisos 3 y 4, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, México, D.F., C.P. 05120, teléfono 5350 - 4480.

## **II. LA OFERTA**

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

El Fiduciario emite con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

#### **1.1 Emisor**

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable F/00873 de fecha 27 de marzo de 2012.

#### **1.2 Fideicomitentes**

MRP CKD, S. de R.L. de C.V. y MRP CKD Promote, LP.

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

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

MRP CKD Promote, LP.

#### **1.5 Administrador**

MRP CKD, S. de R.L. de C.V.

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

Certificados bursátiles fiduciarios.

#### **1.7 Tipo de Oferta**

Primaria Nacional

#### **1.8 Clave de Pizarra**

MRPCK12

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

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

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

50'000,000] (cincuenta millones)

#### **1.11 Denominación**

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

#### **1.12 Precio de Colocación**

\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.).

#### **1.13 Monto de la Emisión**

\$5,000'000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

#### **1.14 Acto Constitutivo**

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable

F/00873 de fecha 27 de marzo de 2012 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Representante Común.

#### **1.15 Fines del Fideicomiso**

Que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) distribuir y administrar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores.

#### **1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión**

5,479 (cinco mil cuatrocientos setenta y nueve) días, equivalentes a 180 (ciento ochenta) meses, equivalentes a 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

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

28 de marzo de 2012.

#### **1.18 Fecha de la Oferta Pública**

29 de marzo de 2012.

#### **1.19 Fecha de Cierre de Libro**

29 de marzo de 2012.

#### **1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos**

30 de marzo de 2012.

#### **1.21 Fecha de Emisión**

30 de marzo de 2012.

#### **1.22 Fecha de Registro en la BMV**

30 de marzo de 2012.

#### **1.23 Fecha de Cruce**

30 de marzo de 2012.

#### **1.24 Fecha de Liquidación**

3 de abril de 2012.

#### **1.25 Mecanismo de la Oferta**

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.

#### **1.26 Fecha de Vencimiento**

31 de marzo de 2027.

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

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos Derivados de la Emisión; (c) las Acciones de la Sociedad Controladora; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados

de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (e) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas; (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (g) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

### **1.28 Amortización de Valor Nominal**

Los montos distribuidos a los Tenedores se aplicarán primero para amortizar el valor nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho valor nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer Distribuciones a los Tenedores. El último centavo que se distribuya será utilizado para amortizar los Certificados Bursátiles.

(Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).

### **1.29 Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso**

El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra la Fecha de Vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico.

### **1.30 Amortización Total**

El último centavo que se distribuya será utilizado para amortizar los Certificados Bursátiles.

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

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

### **1.32 Recursos Netos de la Emisión:**

\$81,595,071.75 M.N. (ochenta y un millones quinientos noventa y cinco mil setenta y un Pesos 75/100 M.N.), de los cuales el 95% (es decir \$77,515,318.16 (setenta y siete millones quinientos quince mil trescientos

diecicocho 16/100 M.N.) serán cubiertos por el Fideicomiso y el 5% (es decir \$4,079,753.59 (cuatro millones setenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres Pesos 59/100)) serán cubiertos por el Coinversionista, y por lo tanto los Recursos Netos de la Emisión ascienden a \$4,922,484,681.84 (cuatro mil novecientos veintidós millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos ochenta y un Pesos 84/100 M.N.).

### **1.33 Garantía**

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.

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

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos al Fideicomiso, (b) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos, siendo éstos intereses y dividendos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (c) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este párrafo estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este párrafo que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este párrafo únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente párrafo podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (4) los miembros suplentes designados por los Tenedores, o grupo de Tenedores, podrán suplir a cualquier miembro principal designado por el mismo Tenedor o grupo de Tenedores.

### **1.35 Fuente de Pago**

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.



(Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).

### 1.36 Distribuciones

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible, el valor nominal ajustado y el importe en circulación serán notificados por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 11.9. del Contrato de Fideicomiso, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en su caso:

- (i) *primero*, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración o cantidades pendientes en favor del Coinversionista conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos;
- (ii) *segundo*, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Disponible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación conforme a las instrucciones del Administrador;
- (iii) *tercero*, durante el Periodo de Inversión y siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Reinversión, podrá reinvertirse hasta un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión, a juicio del Administrador, en Inversiones, sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Disponible que correspondería a los Tenedores, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, 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 (iii), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite también previsto en este subinciso (iii);
- (iv) *cuarto*, si se generare Efectivo Disponible durante el Periodo de Inversión, como consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Disponible, el Efectivo Disponible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Inversiones, sin que el Fideicomiso distribuya dicho efectivo que sería Efectivo Disponible correspondiente a los Tenedores; en el entendido, que para dichos efectos, 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 General y el Administrador deberá llevar el registro del monto reinvertido conforme a este subinciso (iv), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite de tiempo previsto en este subinciso (iv);
- (v) *quinto*, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Neto Invertido;
- (vi) *sexto*, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido 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 el Contrato de Fideicomiso;

(vii) *séptimo*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (vii) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (vi) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso (vii); y

(viii) *octavo*, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

(Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 1. Descripción General – 1.7. Distribuciones” de este Prospecto).

#### **1.37 Asambleas de Tenedores**

(Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto).

#### **1.38 Depositario**

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

#### **1.39 Representante Común**

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

#### **1.40 Sustitución del Representante Común**

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada por el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea de Tenedores instalada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

#### **1.41 Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

#### **1.42 Régimen Fiscal**

El presente apartado está elaborado conforme a lo previsto en el Anexo H bis 2, fracción iii, inciso c), numeral 2), subinciso a) de la Circular Única.

El Fideicomiso califica como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales en términos de la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por lo que no tributa conforme a lo señalado en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Dado que el Fideicomiso debe considerarse como un vehículo transparente para efectos fiscales, los Tenedores de los Certificados Bursátiles causarán el impuesto sobre la renta que les corresponda en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por su participación en el Fideicomiso.

En virtud de que a través del Fideicomiso se generarán ingresos por intereses, dividendos y reembolsos de capital, cada Tenedor de los Certificados Bursátiles deberá atender al régimen fiscal previsto que le corresponda en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Para el caso de intereses, deberá atenderse a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) están reguladas en los artículos 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables; (ii) las personas físicas o morales residentes fiscales en México están reguladas en los artículos 20, 158, 160 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás aplicables; y (iii) las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se encuentran reguladas en los artículos 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en su caso, los Convenios Internacionales celebrados por México con otros países para evitar la doble tributación.

En materia de dividendos y reembolsos de capital, deberá observarse lo siguiente: (i) las personas físicas o morales residentes fiscales en México, están reguladas en los artículos 88, 89, 165 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (ii) las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se encuentran reguladas en los artículos 88, 179 y demás aplicables a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

De conformidad con los artículos 1º y 3, fracción I, de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, los ingresos que se generarán en el Fideicomiso, que serán ingresos por intereses, dividendos y reembolsos de capital, no se encuentran gravados para efectos del impuesto empresarial a tasa única. Pudieran llegarse a generar efectos en el impuesto empresarial a tasa única, en caso de que ciertos Tenedores de Certificados Bursátiles, se encuentren obligados a la determinación del margen de intermediación financiera conforme a lo previsto en el artículo 3, fracción I, cuarto párrafo de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

De esta manera, lo previsto en el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, no resultaría aplicable al Fideicomiso ni a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, toda vez que, no se estarían realizando actividades sujetas al pago del impuesto empresarial a tasa única.

Respecto de la venta o cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán considerar la ganancia como un interés en términos del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, ello, en congruencia con el Criterio Normativo 42/2011/ISR.

En este sentido, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán darle el tratamiento de interés a la ganancia que se determine en la enajenación de dichos certificados, por lo que deberá atenderse a lo siguiente: (i) SIEFORES estarán exentas del pago del impuesto sobre la renta, conforme a los artículos 9, 93 y 94 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables; (ii) las personas físicas residentes fiscales en México deberán acumular la ganancia bajo el concepto de interés, la cual será objeto de retención; en caso de que se genere una pérdida fiscal, la misma no será deducible, conforme a los artículos 9, 158, 160, 173 fracción IX, de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables, (iii) las personas morales residentes fiscales en México deberán acumular la ganancia bajo el concepto de interés, la cual será objeto de retención, conforme a los artículos 20 y 58 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, 11 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y demás aplicables; y (iv) las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero considerarán la ganancia como interés, conforme a los artículos 9, 179, 195 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre

la Renta y en su caso, los Convenios Internacionales celebrados por México con otros países para evitar la doble tributación.

La enajenación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se encuentra exenta del impuesto empresarial a tasa única, conforme al artículo 4, fracción V, inciso a) de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, toda vez que corresponden a títulos de crédito. De igual forma, no se generará impuesto al valor agregado por la venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme al artículo 9, fracción VII de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En materia de Impuesto a los Depósitos en Efectivo, de conformidad con el artículo 1º de la Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo, en la medida en que los recursos por concepto de intereses, dividendos y reembolsos de capital sean recibidos por el Fideicomiso y pagados a su vez, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a través de medios distintos a depósitos en efectivo, esto es, transferencias electrónicas, traspasos entre cuentas, entre otros, ni el Fideicomiso ni los Tenedores de los Certificados Bursátiles estarán sujetos al pago del Impuesto a los Depósitos en Efectivo.

La información señalada en el presente Prospecto relativa al régimen fiscal aplicable está basada exclusivamente en la opinión emitida por la Firma Muñoz Manzo y Ocampo, S.C., misma que podrá consultarse con mayor detalle en el Anexo "6".

Resulta importante tomar en cuenta que los rendimientos esperados de los tenedores de los Certificados Bursátiles pudiesen verse disminuidos como consecuencia del pago de impuestos debido a su participación.

No dejamos de advertir que los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán tomar en cuenta que como consecuencia de su participación como Tenedores de Certificados Bursátiles, si llegaran a estar bajo el supuesto de ser contribuyentes o de causar algún impuesto, el cálculo y entero de los impuestos podría ser detallado.

Las disposiciones fiscales que regulan pudieran sufrir modificaciones; asimismo, el régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión.

Tomando en cuenta lo anterior, 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 su situación particular.

El régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados Bursátiles no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

#### **1.43 Intermediarios Colocadores**

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

#### **1.44 Autorización CNBV**

Mediante oficio 153/8199/2012 de fecha 27 de marzo de 2012, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles.

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) así como en la página del Fideicomitente [www.mrp.com.mx](http://www.mrp.com.mx) y del Fiduciario [www.bnymellon.com](http://www.bnymellon.com).

## 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 \$81,595,071.75 M.N. (ochenta y un millones quinientos noventa y cinco mil setenta y un Pesos 75/100 M.N.) de los cuales el 95% (es decir \$77,515,318.16 (setenta y siete millones quinientos quince mil trecientos dieciocho 16/100 M.N.)) serán cubiertos por el Fideicomiso y el 5% (es decir \$4,079,753.59 (cuatro millones setenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres Pesos 59/100)) serán cubiertos por el Coinversionista, o en su caso, rembolsar dichos gastos al Administrador de haber sido pagados por éste;
- (ii) constituir la Reserva de Gastos con la cantidad de \$100,000,000.00 M.N. (cien millones de Pesos 00/100 M.N.), transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva de Gastos;
- (iii) constituir la Reserva para Gastos de Asesoría con la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva de Gastos; y
- (iv) 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 Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar.

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 presente Emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediarios Colocadores Líderes. Con ese carácter ofrecerán los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos. Las posturas serán concentradas indistintamente por ambos Intermediarios Colocadores.

Excepto por la presente Emisión, los Intermediarios Colocadores o sus afiliadas no mantienen relaciones de negocios con el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador o el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que los Intermediarios Colocadores estiman no tener conflicto de interés alguno con el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador o el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial, pero no exclusivo, a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro. No obstante lo anterior, los Certificados Bursátiles podrían ser adquiridos por personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera, incluyendo instituciones de seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige, considerando sus propios regímenes de inversión.

Asimismo y, dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano. Al tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles podrá hacerlo, en igualdad de condiciones que cualquier inversionista, a menos que su régimen de inversión no lo permita.

Los Intermediarios Colocadores se encuentran obligados a obtener de los Tenedores, tanto en el mercado primario como en el secundario (en éste último caso cuando los inversionistas sean clientes de los Intermediarios Colocadores) antes de adquirir los Certificados Bursátiles materia de la presente Emisión, un original firmado de la manifestación de conocimiento de los Certificados Bursátiles que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 4 (Anexo W de la Circular Única de Emisoras), en el que manifiestan conocer los riesgos que implica la inversión en los Certificados Bursátiles, que son adecuados para su perfil, y que además han llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la información de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para 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 potenciales inversionistas 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 del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la Emisión. La fecha de cierre de libro es el 28 de marzo de 2012.

Los Intermediarios Colocadores conjuntos recibirán posturas a partir de las 8:00 A.M. para la construcción del libro en la fecha señalada en este Prospecto y el libro se cerrará una vez que los Intermediarios Colocadores

conjuntos así lo determinen, en el entendido que el libro deberá cerrarse antes de las 11:59 P.M. de la fecha de cierre del libro. Las posturas serán concentradas conjuntamente por los Intermediarios Colocadores.

Los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la asignación de las posturas conforme las reciban, conforme al principio de “primero en tiempo, primero en derecho”, hasta que el monto de la emisión quede agotado pero en todo caso vigilando que se cumpla con la regulación aplicable. Sin embargo, en función a criterios de diversificación y búsqueda de inversionistas que adquieran el mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros, los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de asignación discrecional.

Un día antes de la Fecha de Emisión, a través del EMISNET, se publicará un aviso de colocación con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer no prestan servicio financiero alguno 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. Los 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 conflicto de interés alguno con el Fiduciario, los Fideicomitentes, o el Administrador en relación con los servicios que han aceptado prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores no pretenden colocar parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre “Personas Relacionadas” (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) de dichos Intermediarios Colocadores. No obstante, en caso de que los Certificados Bursátiles fueren colocados con “Personas Relacionadas” del Intermediario Colocador, dichas Personas Relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

De conformidad con el Anexo H Bis 2, fracción III, inciso C), numeral 2), subinciso c) de las Disposiciones, divulgamos que Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex asignó 1,500,000 (un millón quinientos mil) Certificados Bursátiles en favor del fondo de pensiones Banamex y manifestamos que dicho fondo participó en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Hasta donde el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y “Personas Relacionadas” con los mismos, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión.

Adicionalmente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores deberán revelar si alguna persona relacionada con el Fiduciario o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, intenta suscribir más del 5% (cinco) de la oferta, en lo individual o en grupo.

Ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos en los términos de la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL - 5. Documentos de Carácter Público” del presente Prospecto.

#### 4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los gastos relacionados con la Emisión es de aproximadamente \$81,595,071.75 M.N. (ochenta y un millones quinientos noventa y cinco mil setenta y un Pesos 75/100 M.N.), de los cuales el 95% (es decir \$77,515,318.16 (setenta y siete millones quinientos quince mil treientos diecicocho 16/100 M.N.)) serán cubiertos por el Fideicomiso y el 5% (es decir \$4,079,753.59 (cuatro millones setenta y nueve mil setecientos cincuenta y tres Pesos 59/100)) serán cubiertos por el Coinversionista, y por lo tanto los Recursos Netos de la Emisión ascienden a \$4,922,484,681.84 (cuatro mil novecientos veintidós millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil seiscientos ochenta y un Pesos 84/100 M.N.).

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión son los siguientes:

<b>concepto</b>	<b>Monto sin IVA</b>	<b>IVA</b>	<b>Total</b>
Comisiones de Intermediación y Colocación*	62,500,000.00	10,000,000.00	72,500,000.00
Derechos de estudio y trámite ante CNBV	15,708.00		15,708.00
Comisiones de la BMV	16,968.67	2,714.99	19,683.66
Honorarios y gastos de los asesores legales del Fideicomitente (Creel)	2,385,000.00	381,600.00	2,766,600.00
Honorarios y gastos de los asesores legales de los Intermediarios colocadores (Ritch)	440,000.00	70,400.00	510,400.00
Honorarios y gastos de los asesores legales de los Tenedores (Raz)	328,950.00	52,632.00	381,582.00
Honorarios de asesores fiscales	450,000.00	72,000.00	522,000.00
Honorarios del fiduciario	355,000.00	56,800.00	411,800.00
Honorarios del representante común	240,000.00	38,400.00	278,400.00
Derechos de inscripción en el RNV	2,802,750.00		2,802,750.00
Listado en la BMV	594,955.25	95,192.84	690,148.09
Honorarios de auditores para atestiguamiento (PWC)	600,000.00	96,000.00	696,000.00
<b>TOTALES</b>	<b>70,729,331.92</b>	<b>10,865,739.83</b>	<b>81,595,071.75</b>

\* El 66.6667% corresponde a Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y el 33.3333% a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

\*\* Estos gastos son en adición a la comisión de intermediación y colocación.



## 5. Funciones del Representante Común

Se designa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en el Artículo 228-R de la LGTOC, en los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles. El Representante Común representa al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

- (i) suscribir los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (v) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran;
- (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;
- (viii) firmar, por instrucciones y en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente o el documento que evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, en su caso;
- y
- (xiv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité

Técnico.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada por el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea de Tenedores instalada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

Los honorarios del Representante Común que sean pagados como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso serán considerados como Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

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

Fideicomitentes	MRP CKD, S. de R.L. de C.V., a través de Miguel Ángel Viramontes Nales, Vicepresidente de Inversiones y Finanzas. MRP CKD Promote, LP., a través de Miguel Ángel Viramontes Nales, Vicepresidente de Inversiones y Finanzas.
Administrador	MRP CKD, S. de R.L. de C.V., a través de Miguel Ángel Viramontes Nales, Vicepresidente de Inversiones y Finanzas.
Fideicomisario en Segundo Lugar	MRP CKD Promote, LP., a través de Miguel Ángel Viramontes Nales, Vicepresidente de Inversiones y Finanzas.
Fiduciario	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple a través de Alberto Castillo Pereyra, delegado fiduciario.
Intermediarios Colocadores	Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex a través de Ignacio Gómez-Daza Alarcón, Director de Equity Capital Markets. Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a través de Ángel Espinosa García y Ruy Halffter Marcet, Directores Ejecutivos.
Representante Común	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, a través de María del Carmen Mozas Gómez, delegada fiduciaria.
Despacho Externo de Abogados	Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., a través de Carlos Aiza Haddad, socio.
Asesor Fiscal	Muñoz Manzo y Ocampo, S.C., a través de Alejo Muñoz Manzo, socio.
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers, S.C., a través de Luis Roberto Martínez del Barrio, socio.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en la presente oferta es propietario de acciones del Fiduciario ni del Fideicomitente o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en las mismas.

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Miguel Ángel Viramontes Nales, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos #90, Torre 2 pisos 3 y 4, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, México, D.F., C.P. 05120, teléfono 5350 - 4480.



5,479 (cinco mil cuatrocientos setenta y nueve) días, equivalentes a 180 (ciento ochenta) meses, equivalentes a 15 (quince) años contados a partir de la Fecha de Emisión.

### **1.3 Inversiones**

Las Inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso serán inversiones que cumplan con lo dispuesto en la regla I.3.1.9 de la Resolución Miscelánea Fiscal, o aquella que la sustituya, con el fin de evitar que se realicen actividades que puedan considerarse como actividades empresariales, para efectos fiscales. Dichas inversiones se canalizarán en la Sociedad Controladora y/o en los Vehículos de Inversión quienes a su vez puedan desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial, de conformidad con lo establecido en los Lineamientos de Inversión.

Una vez aprobada una Inversión por el Comité de Inversiones del Administrador (y en su caso por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos Instrumentos de Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes que el Administrador le instruya para que puedan llevarse a cabo las Inversiones. En la negociación de los términos de los Instrumentos de Inversión, el Administrador tomará las medidas razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión contengan las disposiciones habituales relativas al objeto de la Inversión, el compromiso monetario del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora, y del Coinversionista, según sea el caso, 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, sólo 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 razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión prevean el acceso del Administrador o el Fiduciario a aquella información que el Fiduciario razonablemente requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones en los términos de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, con una antelación suficiente para los efectos de reporte previstos en tal Cláusula.

Los derechos del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones (a) estarán sujetos a la obtención de la autorización del Comité de Inversiones del Administrador y de cualquier autorización que en su caso sea requerida por parte del Comité Técnico o de las Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (b) vencerán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, y a efecto de evitar cualquier duda, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de terceros no relacionados con Grupo MRP, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente.

### **1.4 Periodo de Inversión**

El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido, que el Periodo de Inversión (i) podrá extenderse por un plazo adicional de 1 (un) año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; y (ii) terminará automáticamente de conformidad con lo previsto en la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de

*Fideicomiso*” de este Prospecto.

### **1.5 Gastos de Emisión**

Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (f) los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, e (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. Los Gastos de Emisión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

### **1.6 Gastos de Mantenimiento**

Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren al Comité Técnico, (vii) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes, (xii) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, (xiii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiv) cualesquiera costos, gastos y honorarios pagaderos al Valuador Independiente derivados de cualquier avalúo de inmuebles distinto de aquellos descritos en el inciso (iv) de la definición de “Gastos de Inversión”, (xiv) las primas de seguro y demás pagos necesarios para mantener vigentes las pólizas de Seguros contra Daños; (xv) las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de Seguros de Responsabilidad; y (xvi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, ni los Gastos de Inversión. Los Gastos de Mantenimiento serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

## 1.7 Distribuciones

En la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario recibirá (1) recursos derivados de cualquier Desinversión, de la Sociedad Controladora, o de un Vehículo de Inversión o de cualquier Persona relacionada con cualquier Desinversión, de manera excepcional, de cualquier naturaleza que corresponda a tales recursos, (2) de ser el caso y mantenerse en la Cuenta de Distribuciones, los ingresos derivados de la inversión en Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones, (3) el Excedente de Efectivo y (4) 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.

Los montos en la Cuenta de Distribuciones podrán ser depositados en la Cuenta General para (i) reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación, según sea determinado a discreción del Administrador, o (ii) para ser utilizado para llevar a cabo Re inversiones conforme a lo establecido en a Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso, según sea determinado a discreción del Administrador. El efectivo remanente en la Cuenta de Distribuciones, distinto del Excedente de Efectivo (el "Efectivo Disponible") será distribuido a los Tenedores y al Fideicomitente conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible, el valor nominal ajustado y el importe en circulación serán notificados por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 11.9. del Contrato de Fideicomiso, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en su caso:

(i) *primero*, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración o cantidades pendientes en favor del Coinversionista conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos;

(ii) *segundo*, de ser necesario a juicio del Administrador, el Efectivo Disponible será aplicado para la constitución o reconstitución de la Reserva de Operación conforme a las instrucciones del Administrador;

(iii) *tercero*, durante el Periodo de Inversión y siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Reinversión, podrá reinvertirse hasta un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión, a juicio del Administrador, en Inversiones, sin que el Fideicomiso distribuya el Efectivo Disponible que correspondería a los Tenedores, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, 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 (iii), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el limite también previsto en este subinciso (iii);

(iv) *cuarto*, si se generare Efectivo Disponible durante el Periodo de Inversión, como consecuencia de que el Fiduciario, por una parte, o la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión de que se trate por otra parte, hubieren incurrido en algún pasivo que genere Efectivo Disponible, el Efectivo Disponible podrá reinvertirse, a juicio del Administrador, en Inversiones, sin que el Fideicomiso distribuya dicho efectivo que sería Efectivo Disponible correspondiente a los Tenedores; en el entendido, que para dichos efectos, 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 General y el Administrador deberá llevar el registro del monto reinvertido conforme a este subinciso (iv), a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite de tiempo previsto en este subinciso (iv);

(v) *quinto*, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Neto Invertido;

(vi) *sexto*, el 100% (cien por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido 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 el Contrato de Fideicomiso;

(vii) *séptimo*, el 80% (ochenta por ciento) al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (vii) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con el subinciso (vi) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso (vii); y

(viii) *octavo*, posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

Los montos distribuidos a los Tenedores se aplicarán primero para amortizar el valor nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho valor nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer Distribuciones a los Tenedores. El último centavo que se distribuya será utilizado para amortizar los Certificados Bursátiles.

En cuanto sea prácticamente posible después de la fecha en que todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso hayan sido desinvertidas (la "Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión"), el Administrador podrá instruir, mediante notificación por escrito al Fiduciario (cuya notificación deberá ser enviada como copia al Representante Común), que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar; en el entendido, que las Distribuciones realizadas a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso serán aplicadas a la amortización del valor nominal de los Certificados Bursátiles en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil.

El Auditor Externo y el Representante Común estarán facultados en todo momento para verificar los cálculos realizados por el Administrador al amparo de la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá a los Tenedores el Excedente de Efectivo depositado en la Cuenta de Distribuciones al término del Periodo de Inversión; en el entendido, que el monto de Excedente de Efectivo será notificado por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, mencionando el importe total a ser distribuido.

## 1.8 Cuentas del Fideicomiso



En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá tener y deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, la Cuenta General, la Cuenta de Reserva de Gastos, la Cuenta de Reserva de Operación, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Impuestos, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar y cualesquiera otras cuentas y/o sub-cuentas que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Además de las Cuentas del Fideicomiso, 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 deberán establecerse conforme a, y en los términos de, la legislación aplicable, podrán estar denominadas en cualquier moneda de acuerdo con las instrucciones del Administrador, y el Administrador tomará las medidas necesarias a su alcance para que los fondos que se mantengan en las mismas devenguen intereses a tasas existentes en el mercado. Las Cuentas del Fideicomiso deberán establecerse inicialmente en Pesos por el Fiduciario con la institución financiera que el Administrador le instruya por escrito al Fiduciario, en el entendido que dichas cuentas, mediante instrucción escrita del Administrador, podrán reubicarse y establecerse con cualesquiera otras instituciones financieras.

En el caso que, conforme a los sistemas de administración del Fiduciario, no sea necesario abrir cuentas con relación a una o más de las Cuentas del Fideicomiso y las mismas puedan establecerse con base en registros en sus sistemas (por ejemplo, a través de subcuentas), los requisitos previstos en el párrafo anterior no serán aplicables, en el entendido que el Fiduciario comience a hacer que dichos registros permitan y revelen un adecuado control de las distintas Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y estén segregadas, en cualquier caso, de otras cuentas (o subcuentas) que mantenga y administre el Fiduciario para beneficio de cualesquiera terceros.

El Fiduciario deberá realizar todos aquellos actos y suscribir todos aquellos documentos que sean necesarios para que el Administrador esté facultado para tener, y efectivamente tenga, acceso para administración y consulta a las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que dicho acceso incluirá la facultad del Administrador de instruir al Fiduciario que realice retiros o transferencias de o a, o cualquier otro movimiento similar en, las Cuentas del Fideicomiso, sin que ello implique que el Administrador tenga facultades de realizar cargos a las cuentas.

Ver Apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### **1.9 Inversiones Permitidas**

Mientras los fondos correspondientes no sean aplicados conforme a lo previsto por el Contrato de Fideicomiso, 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 presente inciso 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), (iii) los plazos máximos de inversión (pudiendo ser de largo plazo tratándose de valores con suficiente liquidez en el mercado, o si el Fideicomiso contare con líneas de crédito a su disposición y estuviere en posición de cumplir con sus obligaciones de corto plazo), y (iv) la o las contrapartes con quienes el Fiduciario deba realizar tales inversiones.

### **1.10 Órganos de Gobierno**

Los órganos de gobierno del Fideicomiso son la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### **1.11 Terminación del Fideicomiso**

El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en que los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. La fecha en que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, conforme a lo establecido en la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso, en ningún caso podrá exceder de 20 (veinte) años siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

### **1.12 Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso**

Notificación de Caso de Incumplimiento. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra la Fecha de Vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico.

(a) Estrategias de Salida Alternativas. En caso de que las condiciones de mercado lo permitan, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores, una alternativa de desinversión distinta a la liquidación prevista en el inciso (b) posterior, tal como una oferta pública de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, la aportación de los activos de una FIBRA pública o privada en México o en el extranjero, o una venta privada de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. Los recursos obtenidos por el Fiduciario derivados de cualquiera de las estrategias de salida descritas en el presente inciso (a) serán distribuidos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso. No obstante que la totalidad de dichos recursos será distribuida a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, dichas distribuciones serán además aplicadas para que, cuando termine el proceso de liquidación del Fideicomiso y se hayan distribuido la totalidad de dichos recursos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, el valor nominal de los Certificados Bursátiles haya sido amortizado en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (a) mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil.

(b) Liquidación. En la medida en que no se lleve a cabo una alternativa de desinversión conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, y el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, según corresponda, continúen siendo propietarias de Activos de Inversión, el Administrador liquidará los Activos de Inversión a efecto de que el Fiduciario reciba una cantidad en efectivo equivalente a, y en amortización de, las Inversiones del Fideicomiso en la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión

con base en el valor de mercado de los mismos, tomando en consideración todos los activos y pasivos de los Vehículos de Inversión. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Activos de Inversión respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas MRP o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Activos de Inversión del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar la adquisición de los Activos de Inversión por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso. No obstante que todo el efectivo distribuido al Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, dichas Distribuciones serán además aplicadas para que, cuando termine el proceso de liquidación del Fideicomiso y se hayan distribuido la totalidad de dichos recursos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, el valor nominal de los Certificados Bursátiles haya sido amortizado en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (b) mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil.

### **1.13 Remoción y Sustitución del Administrador**

Remoción del Administrador con Causa. En caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomiso será liquidado conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, y la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover al Administrador y nombrar a un nuevo administrador para llevar a cabo dicha liquidación.

Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que la fecha de remoción será determinada por la Asamblea de Tenedores en la sesión en la que se resuelva la remoción del Administrador.

(a) Comisión por Administración. En caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos su remoción. Además, el Administrador tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 36 meses siguientes contados a partir de la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos, calculadas utilizando el valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador, según el mismo sea determinado por un experto independiente respecto del Fideicomitente, y que será contratado por el Fiduciario, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador.

(b) Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar. Si el Administrador es removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir todas las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador. Además, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos al Valor de Avalúo más reciente de la Sociedad Controladora relacionadas con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Opciones de MRP. Además de los derechos establecidos conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, MRP tendrá el derecho de:

(x) Mantener la Coinversión. Causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% (cinco por ciento) en cualquiera de las Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso; o

(y) Comprar Inversiones. Adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% (noventa y cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% (noventa y cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente. 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 el Administrador deje de ocupar dicho cargo. 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, mas 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, mas 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; o

(z) Vender Inversiones. Instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o del Vehículo de Coinversión) a un 105% (ciento cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente.

(d) Derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar. En caso de que el Administrador sea removido sin causa en términos del Contrato de Administración, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir todas las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador. Además, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar que se hubieran generado

si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos al Valor de Avalúo más reciente de la Sociedad Controladora relacionadas con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

Substituto del Administrador. En caso de remoción del Administrador sin causa, dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que (i) el Administrador haya recibido el pago de las cantidades descritas en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración (o en caso de que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir dichas cantidades, el Fiduciario, en dicho carácter, haya suscrito un pagaré en favor del Administrador por el saldo correspondiente, a efecto de que dicho adeudo sea pagado con prelación a cualquier otro pago o distribución con cargo al Fideicomiso), y (ii) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, y dicho administrador sustituto haya celebrado un Contrato de Administración Substituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

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 vinculante), que prohíba el desempeño del Administrador como administrador al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, 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. En los casos de remoción como consecuencia de renuncia a su cargo conforme a lo previsto en la Cláusula 3.4 del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos su renuncia.

#### **1.14 Dictamen de Certificados Bursátiles**

El Título emitido por el Fiduciario y por el Representante Común, mediante el cual se amparen los Certificados Bursátiles, no contará con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las Disposiciones aplicables.

#### **1.15 Lineamientos de Inversión**

Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones y Reinversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión, mismos que se incluyen en el apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso” siguiente.

## **2. Patrimonio del Fideicomiso**

### **2.1 Descripción de los Activos Fideicomitados**

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por:

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos Derivados de la Emisión;
- (c) las Acciones de la Sociedad Controladora;
- (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (e) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas;
- (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (g) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (h) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y
- (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

### **2.2 Evolución de los Activos Fideicomitados**

En la Fecha de Emisión el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por la Aportación Inicial y por los Recursos Derivados de la Emisión.

Posteriormente y después de llevar a cabo las actividades contempladas en los Documentos de la Emisión, el Fideicomiso realizará Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso.

Con el fin de asegurar a los Tenedores que las oportunidades de inversión en las que invertirá el Fideicomiso presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, se definen a continuación los Lineamientos de Inversión que deberán cumplir:

- El Fideicomiso podrá invertir en terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de uso comercial y adquisición de inmuebles inmobiliarios de uso comercial terminados que generen ingresos de rentas.
- Que los terrenos en los que se pretenda desarrollar los inmuebles comerciales cuenten con el uso de suelo necesario y las densidades aplicables para desarrollarse, así como con las factibilidades de servicios necesarias (agua, drenaje, energía, vialidad y otras aplicables), y que los mismos puedan ser ocupados legalmente.
- Que los terrenos respectivos se encuentren libres de gravámenes o cualquier otra limitación de dominio y de irregularidades en el título de propiedad correspondiente, o irregularidades ambientales que puedan tener un efecto adverso de importancia en su valor, uso o comercialización.
- Los terrenos deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México, en poblaciones, que con sus áreas conurbadas, tengan un mínimo de 50,000 habitantes.
- Cada inmueble comercial podrá contener hasta un 15% de área rentable o vendible en negocios distintos al comercial o al de servicios.
- En el caso de que la Inversión consista en adquisición de Proyectos en Operación, se deberá cumplir con un mínimo de ocupación del 60% del Área Bruta Rentable (*gross leasable area, GLA*).
- Ningún proyecto puede representar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.
- En su conjunto, las Inversiones que consistan en adquisición de Proyectos en Operación no podrán exceder del 25% de los Recursos Derivados de la Emisión.
- Para cualquier proyecto, se deberá cumplir con un porcentaje mínimo de 60% del Área Bruta Rentable comprometido con marcas AAA, las cuales se describen en el Anexo "I" del Contrato de Fideicomiso.
- El Fideicomiso podrá invertir en inmuebles de uso comercial en los que las Tiendas Anclas tengan el compromiso de arrendar por lo menos por un término de 5 años.
- Que los proyectos que se encuentren ubicados en (1) el Distrito Federal y el área metropolitana no excedan del 60% del Patrimonio del Fideicomiso, (2) el Estado de México no excedan del 50% del Patrimonio del Fideicomiso, (3) la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en sus zonas conurbadas, no exceda del 40% del Patrimonio del Fideicomiso, (3) la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y en sus zonas conurbadas, no exceda del 40% del Patrimonio del Fideicomiso, y (4) cualquier otra ciudad en México, no exceda del 20% del Patrimonio del Fideicomiso.

Para efectos de lo previsto en los presentes Lineamientos de Inversión, las siguientes definiciones tendrán los siguientes significados:

"Área Bruta Rentable" significa la superficie destinada para ser otorgada en uso exclusivo mediante un arrendamiento, medida en metros cuadrados, respecto de la cual el arrendatario paga la renta, y por lo tanto, es el área que produce los ingresos al dueño de la propiedad.

"Proyecto en Operación" significa un activo inmobiliario que tenga cuando menos un espacio rentado y abierto al público.

“Tienda Ancla” significa cualquier espacio dentro de un centro comercial cuya Área Bruta Rentable sea igual o superior a 2,000 metros cuadrados.

La Inversión que no cumpla los Lineamientos de Inversión aquí descritos estará sujeta a la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe una Inversión que haya sido sometida a su aprobación, esta Inversión podrá ser ofrecida a cualquier otro tercero sin responsabilidad alguna para el Administrador, siempre y cuando se ofrezca a dicho tercero en los mismos términos y condiciones a los que fue sometida para la aprobación de la Asamblea de Tenedores.



### 3. Contratos y Acuerdos

#### 3.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso

##### 3.1.1. Fines del Fideicomiso.

Los Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) distribuir y administrar los Recursos Derivados de la Emisión de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), (iii) y (iv) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá: (a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; (b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación) con el fin de llevar a cabo la Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles; (d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV; (e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de Certificados Bursátiles en la BMV; (f) celebrar, firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título; (g) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador; (h) suscribir y adquirir las Acciones de la Sociedad Controladora y, en general, participar en el capital social y en la administración de la Sociedad Controladora de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso o, de ser necesario y así lo instruya el Administrador, cualquier otro vehículo o entidad que requiera ser constituida para realizar las Inversiones; (i) otorgar Préstamos a la Sociedad Controladora conforme a lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso; (j) en el caso de realizar las Inversiones de manera directa, por ser esto eficiente para efectos fiscales en el futuro, adquirir derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales representativas del capital social de los Vehículos de Inversión, o ser titular de derechos fideicomisarios y, en general, participar en el capital social y administración de los Vehículos de Inversión y adquirir los Activos de Inversión; (k) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en las Cláusulas 14.1 y 14.2 del Contrato de Fideicomiso; (l) contratar al Auditor Externo, al Valuador Independiente, al Valuador Inmobiliario, a proveedores de precios y a cualesquiera otros asesores y sustituir a los mismos de conformidad con las instrucciones del Administrador y con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (m) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión, pagar los Gastos de Mantenimiento, pagar los Gastos de Inversión, pagar los Gastos Continuos y pagar la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición; en el entendido, que dichas obligaciones podrán ser realizadas de manera directa por el Fideicomiso o bien por la Sociedad Controladora o por los Vehículos de Inversión, previo a que el Fiduciario les haga las aportaciones correspondientes al capital; (n) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo la reapertura de la Emisión; en el entendido que la misma no modificará los términos y condiciones de la Emisión salvo autorización expresa de la Asamblea de Tenedores

en la que se apruebe la reapertura y cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso c) de la Circular Única; (o) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte; (p) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica; (q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador, en términos de lo establecido en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; (r) conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos, dólares, o cualquier otra moneda, conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, según sea el caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; (s) llevar a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la contratación y mantenimiento de los Seguros, en la medida en que los mismos sean comercialmente razonables de conformidad con las instrucciones del Administrador; (t) otorgar los poderes generales y los especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador o el Representante Común, según corresponda, le instruyan de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y otorgar al Administrador los poderes a que se hace referencia en la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración; (u) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y el Representante Común; (v) conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, celebrar un Contrato de Administración Substituto con un administrador sustituto y el Representante Común en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración; (w) celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador; (x) de conformidad con las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico, celebrar operaciones de cobertura a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido, que la aprobación del Comité Técnico no será necesaria para la contratación de las coberturas de tasa que sean requeridas conforme a las líneas de crédito contratadas por la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión; en el entendido, además que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre o mantenga operaciones financieras derivadas con fines especulativos; (y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance; (z) realizar, como regla general 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 Emisión, y recibir los recursos derivados de dichas Desinversiones; (aa) llevar a cabo las distribuciones del Efectivo Disponible de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; (bb) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable; (cc) 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 Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

### **3.1.2. Certificados Bursátiles.**

(a) Emisión y Oferta de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico y de conformidad con los

montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos en un título global (el "Título") sustancialmente en términos del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "A" que será depositado en el Indeval. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán públicamente en México. Las normas que rigen a las asambleas de los Tenedores se deberán establecer en el Título, cumpliendo en todo caso con la LMV y la LGTOC. Cualesquier Distribuciones a los Tenedores deberá ser hecha por el Fiduciario a través de Indeval.

(b) Tenedores de Certificados Bursátiles. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles, incluyendo lo dispuesto por la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso respecto a la sumisión a jurisdicción y derecho aplicable.

(c) Términos y Condiciones. De conformidad con los términos específicos de los Certificados Bursátiles que se establecerán en el Título, los Certificados Bursátiles tendrán las siguientes características:

(i) Autorizaciones: Antes de que los Certificados Bursátiles sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales que resulten necesarias, así como la autorización de la BMV.

(ii) Denominación: Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

(iii) Serie: Única.

(iv) Valor Nominal: El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

(v) Fecha de Vencimiento: Los Certificados Bursátiles vencerán en la Fecha de Vencimiento; en el entendido, que el Administrador podrá extender la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.

(vi) Amortización Anticipada: Los Certificados Bursátiles podrán ser amortizados en su totalidad con anterioridad a la Fecha de Vencimiento conforme a la Cláusula 11.9 o 14.2 del Contrato de Fideicomiso.

(vii) Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

(viii) Depositario: Indeval.

(ix) Legislación Aplicable: Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

En caso de que se lleve a cabo una reapertura de la Emisión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los certificados bursátiles adicionales que se emitan, deberán tener las mismas características que los Certificados Bursátiles, y todas las referencias a los Certificados Bursátiles, se entenderán que incluyen a los certificados bursátiles adicionales.

**3.1.3. Transferencia de Certificados Bursátiles; Limitantes y Restricciones.** (a) 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 40% (cuarenta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Emisión, 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.

(b) La Persona o grupo de Personas que tenga la intención de adquirir Certificados Bursátiles 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 Bursátiles 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 igual o mayor al 40% (cuarenta por ciento) de los Certificados Bursátiles. 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.

(c) 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 a la que se hace referencia el inciso (b) anterior, 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). El esquema de aprobación previsto en la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso no podrá ser utilizado para restringir en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

(d) 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.

(e) Cualesquiera Personas que adquieran Certificados Bursátiles u otros derechos respecto de los mismos en contravención a lo señalado en la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso, 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; en el entendido, que el pago de la pena establecida en el presente párrafo, no deberá ser considerado como una aceptación de adquisición por parte del Comité Técnico. 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.

(f) La Persona o grupo de Personas que estando obligadas a sujetarse a la aprobación del Comité Técnico a que hace referencia la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso, adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo previsto la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso, 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 las disposiciones de la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso 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.

(g) El Comité Técnico tendrá la facultad de determinar si cualquiera de las Personas que pretenda realizar una adquisición de Certificados Bursátiles se encuentra actuando de manera conjunta o coordinada para los efectos de la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso, 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 los efectos de la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso.

#### **3.1.4. Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.**

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Tanto el Administrador, como los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores.

(iv) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

(vi) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 3 (tres) Días Hábles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(vii) El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas capacidades.

(b) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Inversiones, adquisiciones, contratación de pasivos y/u otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluidas en los estados financieros trimestrales no auditados del Patrimonio de Fideicomiso, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de su concertación, 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. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de

Fideicomiso, o la Ley Aplicable, requieran una mayoría calificada para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada, deberán estar representados en la misma cuando menos una mayoría simple de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum, la Asamblea de Tenedores podrá reunirse en virtud de una segunda convocatoria, y se considerará válidamente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles en ella representados. Salvo que lo establecido en los sub-incisos (i) a (v) siguientes, el Contrato de Fideicomiso, o la Ley Aplicable, requieran una mayoría calificada para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por cuando menos la mitad más uno de los votos de los Certificados Bursátiles representados en dicha Asamblea de Tenedores:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común;
- (ii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier fusión o consolidación del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión; y
- (v) discutir y, en su caso, aprobar la designación, a propuesta del Administrador, de un nuevo Funcionario Clave.

(e) Deberán estar representados cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) remover y remplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) la terminación de la vigencia del Período de Inversión, como consecuencia de la remoción del Administrador, en términos del Contrato de Administración.

(f) Deberán estar representados cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 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 cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV;
- (iii) cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión que altere la estrategia general del Fideicomiso de invertir en proyectos inmobiliarios de uso comercial, a invertir en otras actividades;
- (iv) cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión, 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; en el entendido además que lo anterior no será aplicable para aprobar las modificaciones a las que se hace referencia en subinciso (i) del inciso (h) siguiente.

(g) Deberán estar representados cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, para discutir y, en su caso, aprobar:

- (i) operaciones con personas relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de

Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien que representen un conflicto de interés, siempre que las mismas hayan sido previamente aprobadas por el Comité Técnico; y

(ii) reaperturas a la Emisión.

(h) Deberán estar representados cuando menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

(i) la modificación de la Cláusula 11.9, inciso (c) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que dichas modificación deberá ser suscrita por las partes del Contrato de Fideicomiso;

(ii) la remoción del Administrador y el nombramiento de un Administrador Sustituto, en el supuesto de una remoción sin causa, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) previo consentimiento por escrito del Administrador, acordar una modificación (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 (B) el lugar de pago o la moneda en la que los Certificados Bursátiles sean pagaderos o pagados;

(iv) aprobar la remoción de la totalidad de los miembros del Comité Técnico en el supuesto previsto en la Cláusula 4.2, inciso (c)(ii) del Contrato de Fideicomiso; y

(v) aprobar una modificación a los incisos (d) a (h), de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

(i) Fecha de Vencimiento. Los Tenedores deberán aprobar, a propuesta exclusiva del Administrador, en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC, la extensión de la Fecha de Vencimiento a aquellas fechas que sean 1 (uno) o 2 (dos) años calendario posteriores a la Fecha de Vencimiento. Cualquier extensión a la Fecha de Vencimiento 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 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.

(j) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible en la cual (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2 (c) del Contrato de Fideicomiso o, en su defecto, renunciarán a dicho derecho y (ii) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

**3.1.5. Comité Técnico.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece el Comité Técnico, el cual permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes durante su gestión como miembros del Comité Técnico.

El Fideicomisario en Segundo Lugar no tendrá derecho a designar miembros del Comité Técnico.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico se integrará por las personas físicas que se listan en el Anexo "C" del Contrato de Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de

designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) por cada 10% (diez por ciento), mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente o el documento que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo siguiente:

(i) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes tendrán el carácter de, Miembros Independientes; en el entendido que, los miembros suplentes de los Miembros Independientes deberán contar con ese mismo carácter.

(ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

(iii) El derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (c) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(iv) Los miembros suplentes designados por los Tenedores, o grupo de Tenedores, podrán suplir a cualquier miembro propietario designado por el mismo Tenedor o grupo de Tenedores.

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales (y a sus respectivos suplentes) del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior) mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes; en el entendido además que, los miembros suplentes de los Miembros Independientes deberán contar con ese mismo carácter; en el entendido, además, que los miembros suplentes designados por el Administrador podrán suplir a cualquier miembro propietario designado por el mismo Administrador.

(e) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles.

(i) Sesiones. Con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a cada sesión del Comité Técnico, los Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente o cualquier otro documento en virtud del cual se evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad de cada 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que si dichos Tenedores no entregan dichas constancias de depósito y el listado de Tenedores referido o el documento que evidencie la propiedad de los Certificados Bursátiles en los términos aquí establecidos, el miembro designado por dichos Tenedores (y sus respectivos suplentes) será removido como miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho a voto; y en el entendido, además, que la convocatoria para cada sesión del Comité Técnico deberá contener una transcripción de la obligación de los Tenedores contenida en el presente inciso (e)(i).

(ii) Remoción. En el supuesto de que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan designado



miembros del Comité Técnico dejen de ser propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, dichos Tenedores deberán notificar dicha circunstancia por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los miembros del Comité Técnico designados por dichos Tenedores (y sus respectivos suplentes) serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrá un plazo indefinido y podrá ser revocado, o dichos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser removidos, conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplente(s) que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (pero no la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrá el derecho de ratificar la designación del (los) miembro(s) suplente(s), como miembro(s) suplente(s) y designar a un nuevo miembro propietario; o nombrar al o a uno de los miembros suplentes como nuevo miembro propietario y designar a su(s) respectivo(s) suplente(s).

(h) Contraprestación.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico por el Administrador, que no sean designados como Miembros Independientes, es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes tendrán derecho a recibir una contraprestación por el desempeño de sus funciones la cual será determinada por el Administrador con base en cuotas comercialmente razonables y la cual será pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de miembros del Comité Técnico por los Tenedores es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo, salvo que dichos Tenedores expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones será cubierta exclusivamente por los Tenedores que los hayan designado.

(i) Información Confidencial. Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, 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. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo, a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que no se requerirá de previa convocatoria, cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico estén presentes, en cuyo caso, dicha circunstancia se asentará en el acta de sesión respectiva. La convocatoria deberá ser entregada por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos a ser discutidos en dicha sesión; y (4) la obligación de los Tenedores de entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente o el documento que evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de conformidad con el inciso (e)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso. De igual forma, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo al resto de los miembros del Comité Técnico con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario del mismo (el "Secretario").

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión respecto de dicha sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente y levantará un acta de la sesión respectiva conforme a lo previsto en el inciso (iv) anterior.

(vi) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y del Representante Común tendrá el derecho de designar a un representante (y a sus respectivos suplentes) que asista a todas las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas en dichas sesiones del Comité Técnico.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(l) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

(i) en la Sesión Inicial, discutir y, en su caso, (1) aprobar el registro en el RNV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro y la oferta pública de los Certificados Bursátiles conforme al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador y con el Representante Común, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, y (6) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y, en su caso, de administración;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o adquisición de activos, bienes o derechos, contratación de pasivos y/u otorgamiento de garantías con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 18 (dieciocho) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, en cada caso, que tenga un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 18 (dieciocho) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier financiamiento conforme a lo establecido en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso que exceda el Límite de Apalancamiento o que implique una Inversión o adquisición que represente el 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto; en el entendido, además, que cualquier financiamiento que implique una Inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(v) discutir y, en su caso, aprobar el diferimiento de la Comisión por Administración de conformidad con lo previsto en la Cláusula 2.3 del Contrato de Administración;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los miembros

designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Independiente; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo;

(x) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso como resultado de cualquier cambio al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración; en el entendido, que en caso de que dichas modificaciones impliquen un conflicto de interés entre el Administrador y el Fideicomiso, dichas modificaciones deberán ser previamente aprobadas por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que, cualquier miembro del Comité Técnico tendrá derecho a invocar la existencia de un conflicto de intereses;

(xii) verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(xiii) discutir y, en su caso, aprobar el cálculo inicial de la Reserva de Gastos y la Reserva de Operación una vez que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a la Cláusula 13.3 del Contrato de Fideicomiso;

(xiv) aprobar la adquisición por cualquier medio, directa o indirectamente, de la titularidad del 40% (cuarenta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Emisión, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, por parte de cualquier Persona o grupo de Personas;

(xv) discutir y, en su caso, aprobar las operaciones con personas relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien que representen un conflicto de interés; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que el Administrador (o sus subsidiarias o afiliadas) tenga un conflicto de interés;

(xvi) discutir y, en su caso, aprobar el que una Inversión sea declarada como pérdida;

(xvii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto según sea requerido por el Administrador.

Las facultades descritas en los incisos (i) a (xvii) anteriores no podrán ser delegadas.

(m) Representantes del Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y que no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (l) anterior tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité

Técnico con voz pero sin derecho de voto.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador designe a los miembros iniciales del Comité Técnico conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los asuntos descritos en el inciso (l)(i) anterior (la “Sesión Inicial”).

(ñ) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(o) Asesores Independientes. El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a contratar a asesores independientes (los “Asesores Independientes”) los cuales podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico en aquellas cuestiones en las que el Comité Técnico requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico; y en el entendido, además, que los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de dichos Asesores Independientes serán pagados por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

### **3.1.6. Inversiones.**

**3.1.6.1 Inversiones**. Las Inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso serán inversiones que cumplan con lo dispuesto en la regla I.3.1.9 de la Resolución Miscelánea Fiscal, o aquella que la substituya, con el fin de evitar que se realicen actividades que puedan considerarse como actividades empresariales, para efectos fiscales. Dichas inversiones se canalizarán en la Sociedad Controladora y/o en los Vehículos de Inversión quienes a su vez puedan desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial, de conformidad con lo establecido en los Lineamientos de Inversión.

**3.1.6.2. Opciones de Inversión**. Una vez aprobada una Inversión por el Comité de Inversiones del Administrador (y en su caso por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos Instrumentos de Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes que el Administrador le instruya para que puedan llevarse a cabo las Inversiones. En la negociación de los términos de los Instrumentos de Inversión, el Administrador tomará las medidas razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión contengan las disposiciones habituales relativas al objeto de la Inversión, el compromiso monetario del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora, y del Coinversionista, según sea el caso, 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, sólo 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 razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión prevean el acceso del Administrador o el Fiduciario a aquella información que el Fiduciario razonablemente requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones en los términos de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, con una antelación suficiente para los efectos de reporte previstos en tal Cláusula.

**3.1.6.3. Condiciones de Inversión**. Los derechos del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones (a) estarán sujetos a la obtención de la autorización del Comité de Inversiones del Administrador y de cualquier

autorización que en su caso sea requerida por parte del Comité Técnico o de las Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (b) vencerán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, y a efecto de evitar cualquier duda, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

**3.1.6.4. Adquisiciones de Terceros.** En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de terceros no relacionados con Grupo MRP, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente.

**3.1.6.5. Adquisiciones de Partes Relacionadas.** El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas MRP, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico. Cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la Cláusula 8.5 del Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá la aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto del punto en la sesión del Comité Técnico que apruebe dicha adquisición.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de derechos fideicomisarios, todo o parte de las acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles objeto de venta que sean propiedad de dicho vehículo según haya sido determinado por un Valuador Inmobiliario; más (2) el valor prorrateado de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto prorrateado de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos inmuebles según sea determinado por un avalúo realizado por un Valuador Inmobiliario.

**3.1.6.6. Derecho de Oferta.** El Administrador y Grupo MRP no deberán invertir, en inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que cumplan con los Lineamientos de Inversión sin que dichos inmuebles sean ofrecidos primero al Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que el Administrador, actuando en representación del Fideicomiso, rechace dicha oferta, la misma será turnada a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, y en caso de ser turnada al Comité Técnico, deberá ser aprobada en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes y los miembros nombrados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

**3.1.6.7. Exclusividad.** Sujeto a lo establecido en la Cláusula 8.8 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión, y hasta lo que suceda primero entre (a) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (b) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto (el "Periodo de Exclusividad"), el Administrador y Grupo MRP no podrán invertir en, desarrollar o construir, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, propiedades de uso exclusivamente comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador y Grupo MRP podrán prestar servicios de administración a dichas propiedades siempre y cuando dichas propiedades no compitan directamente con los Activos de Inversión en los que el Fiduciario lleva a cabo las Inversiones; y en el entendido, además, que esta

obligación de exclusividad no aplicará respecto de (i) inmuebles que hayan sido rechazados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; (ii) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador, Grupo MRP o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (iii) inmuebles que no cumplan con los Lineamientos de Inversión o que estén destinados a un uso distinto al estrictamente comercial; y (iv) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso. Las partes acuerdan que en la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones y el Administrador tenga una nueva fuente de fondeo para sus proyectos el Periodo de Inversión terminará automáticamente.

Para efectos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, se entiende por (i) “competencia directa” a centros comerciales del mismo tipo que se encuentren dentro de un radio mínimo de 1.5 kilómetros por lo que se refiere a la Ciudad de México y de 3 kilómetros por lo que se refiere al resto de las entidades federativas de México; y (ii) “nueva fuente de fondeo” que el Administrador haya celebrado los documentos en virtud de los cuales un inversionista se obligue a aportar recursos para los proyectos del Administrador.

Cualquier persona que acredite un interés legal podrá verificar el cumplimiento de la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso y los Tenedores podrán ejercer los derechos otorgados por la legislación aplicable para reclamar el cumplimiento de la Cláusula 8.9 del Contrato de Fideicomiso.

### **3.1.7. Endeudamiento.**

**3.1.7.1. Endeudamiento.** El Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, podrá obtener préstamos o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, en cada caso, según lo determine el Administrador, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance. La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión únicamente gestionarán créditos de acuerdo a las condiciones de mercado entonces prevalecientes, sin exceder los límites establecidos en el inciso (b) de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

**3.1.7.2. Nivel de Apalancamiento.** Los préstamos adquiridos por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los “Límites de Apalancamiento”) (i) no podrán exceder, en conjunto, del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos; (ii) deberán ser en Pesos o en Unidades de Inversión; (iii) deberán tener un plazo mínimo de 3 (tres) años; y (iv) el índice de cobertura no podrá ser menor a 120%. El Fideicomiso podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del proyecto respectivo; en el entendido, que cualquier deuda en la que incurra el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión de que se trate para refinanciar deudas existentes, no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por “índice de cobertura” en cualquier fecha de determinación, una fracción (a) cuyo numerador es la suma de todo el flujo de efectivo disponible en dicha fecha, y (b) cuyo

denominador es el servicio de deuda, incluyendo intereses, principal y pagos de arrendamiento, en su caso, a dicha fecha.

**3.1.7.3. Aprobación.** Cualquier financiamiento o constitución de gravamen que exceda el Límite de Apalancamiento, que implique una Inversión o adquisición que represente el 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso; y cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula 9 del Contrato de Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité Técnico (en una sesión donde los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto), salvo que impliquen una Inversión o adquisición que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso requerirán de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

**3.1.8. Prestación de Servicios por Afiliadas MRP.** El Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión; siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios esté documentada conforme al formato de contrato de prestación de servicios que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G"; y (b) la contraprestación que pague el Fiduciario, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a lo que resulte menor entre la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo. En caso de que la contraprestación por servicios a ser prestados por el Administrador sea distinta a aquellas descritas en el Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso, se requerirá la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto. El Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, rembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada MRP del Administrador, los costos debidamente documentados por financiamiento, legales, fiscales, por disposición u otros costos incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada MRP del Administrador, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada MRP del Administrador, al Fiduciario, la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

Queda entendido que ni el Fiduciario, ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados, y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

**3.1.9. Reinversiones.** Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera hasta el 100% (cien por ciento) de las cantidades que se depositen en la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta General. Asimismo, el Administrador podrá en cualquier momento instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General, provenientes de la Cuenta de Distribuciones, para realizar Inversiones hasta por un monto total acumulado igual al 10% (diez por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión (cada una de dichas Inversiones, una "Reinversión").

**3.1.10. Desinversión.**

**3.1.10.1. Notificación de Caso de Incumplimiento.** El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 (dos)



Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

**3.1.10.2. Proceso de Desinversión.** El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra la Fecha de Vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Amortización Anticipada por Desinversión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico.

(a) Estrategias de Salida Alternativas. En caso de que las condiciones de mercado lo permitan, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores, una alternativa de desinversión distinta a la liquidación prevista en el inciso (b) posterior, tal como una oferta pública de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, la aportación de los activos de una FIBRA pública o privada en México o en el extranjero, o una venta privada de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. Los recursos obtenidos por el Fiduciario derivados de cualquiera de las estrategias de salida descritas en el presente inciso (a) serán distribuidos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso. No obstante que la totalidad de dichos recursos será distribuida a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, dichas distribuciones serán además aplicadas para que, cuando termine el proceso de liquidación del Fideicomiso y se hayan distribuido la totalidad de dichos recursos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, el valor nominal de los Certificados Bursátiles haya sido amortizado en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (a) mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil.

(b) Liquidación. En la medida en que no se lleve a cabo una alternativa de desinversión conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, y el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, según corresponda, continúen siendo propietarias de Activos de Inversión, el Administrador liquidará los Activos de Inversión a efecto de que el Fiduciario reciba una cantidad en efectivo equivalente a, y en amortización de, las Inversiones del Fideicomiso en la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión con base en el valor de mercado de los mismos, tomando en consideración todos los activos y pasivos de los Vehículos de Inversión. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Activos de Inversión respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Activos de Inversión del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar la adquisición de los Activos de Inversión por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 (treinta) días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. Todo el efectivo distribuido al Fideicomiso conforme a este procedimiento será distribuido a los Tenedores y al

Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso. No obstante que todo el efectivo distribuido al Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, dichas Distribuciones serán además aplicadas para que, cuando termine el proceso de liquidación del Fideicomiso y se hayan distribuido la totalidad de dichos recursos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, el valor nominal de los Certificados Bursátiles haya sido amortizado en su totalidad. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (b) mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil.

**3.1.10.3. Remoción del Administrador con Causa.** En caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomiso será liquidado conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, y la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover al Administrador y nombrar a un nuevo administrador para llevar a cabo dicha liquidación.

**3.1.10.4. Remoción del Administrador sin Causa.** El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que la fecha de remoción será determinada por la Asamblea de Tenedores en la sesión en la que se resuelva la remoción del Administrador.

(a) Comisión por Administración. En caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos su remoción. Además, el Administrador tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 36 (treinta y seis) meses siguientes contados a partir de dicha fecha; el entendido que dicho periodo no podrá exceder de la Fecha de Vencimiento, y que las cantidades serán calculadas utilizando el valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador, según el mismo sea determinado por un experto independiente respecto del Fideicomitente, y que será contratado por el Fiduciario, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador.

(b) Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar. Si el Administrador es removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir todas las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador. Además, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos al Valor de Avalúo más reciente de la Sociedad Controladora relacionadas con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Opciones de MRP. Además de los derechos establecidos conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, MRP tendrá el derecho de:

(x) Mantener la Coinversión. Causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% (cinco por ciento) en cualquiera de las Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso; o

(y) Comprar Inversiones. Adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% (noventa y cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% (noventa y cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente. 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 el Administrador deje de ocupar dicho cargo. 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, mas 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, mas 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; o

(z) Vender Inversiones. Instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o del Vehículo de Coinversión) a un 105% (ciento cinco por ciento) de su Valor de Avalúo más reciente.

### **3.2. Extracto del Contrato de Administración**

**3.2.1 Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador.** El Fiduciario nombra al Administrador, y el Administrador acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y en el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato de Administración y a la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, la legislación laboral, fiscal y ambiental.

**3.2.2 Inversiones y Desinversiones.** El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones y Desinversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones y Desinversiones cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y el Administrador cuente con la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, cuando ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso.

**3.2.3. Comisión por Administración.** Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración") más el IVA correspondiente a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Terminación.

(a) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración se pagará al Administrador, o a quien el Administrador designe, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.6 del Contrato de Administración, por adelantado en forma trimestral, comenzando en la Fecha de Emisión (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada trimestre calendario; en el entendido, que cualquier pago por un periodo menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

(b) Monto de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración consistirá en una cantidad equivalente (i) durante el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto de los Recursos Derivados de la Emisión; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto del Monto Comprometido para Inversiones (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico).

(c) Diferimiento del Pago de la Comisión por Administración. Siempre y cuando se hayan realizado Inversiones y Desinversiones por un monto cuando menos igual a \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y se cuente con la aprobación previa del Comité Técnico, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer el pago de la Comisión por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Comisión por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Comisión por Administración. El monto de la Comisión por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Comisión por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

**3.2.4. Comisión por Adquisición.** Como contraprestación por identificar, analizar, recomendar y cerrar una Inversión directamente por el Fideicomiso, o a través de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por adquisición equivalente a (i) respecto de Inversiones menores a \$300,000,000.00, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); (ii) respecto de Inversiones entre \$300,000,001.00 y \$900,000,000.00, el 0.55% (cero punto cincuenta y cinco por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); y (iii) respecto de Inversiones mayores a \$900,000,000.00, el 0.40% (cero punto cuarenta por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda) (la "Comisión por Adquisición"), más el IVA correspondiente. No se generará una Comisión por Adquisición con respecto de (i) cualesquier Inversión o bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso de MRP o de cualquiera de sus Afiliadas MRP; y (ii) no se generará sobre terrenos que sean adquiridos para desarrollar un proyecto, esto es decir, que en los proyectos que se cobre Comisión por Desarrollo. La Comisión por Adquisición será pagadera por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o por el Vehículo de Inversión correspondiente, según lo determine el Administrador, en la fecha en que el Fideicomiso realice la Inversión correspondiente.

**3.2.5. Contraprestación por Prestación de Servicios.** (a) De conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión; siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios esté documentada conforme al formato de contrato de prestación de servicios que se adjunta al Contrato de Administración como Anexo "A"; (ii) el Administrador no podrá subcontratar las actividades clave del Administrador, salvo con empresas parte de Grupo MRP; (iii) la contraprestación que pague el

Fiduciario, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a lo que resulte menor entre la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo “B” del Contrato de Administración o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (iv) el Administrador no podrá contratar a personas o a personas morales cuyos accionistas, socios o directivos sean personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, o sean cónyuges, concubina o concubinario, de cualquiera de los Funcionarios Clave, salvo con la aprobación expresa de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por “actividades clave” la búsqueda de Inversiones, la supervisión de las mismas y la ejecución de estrategias de salida.

(b) El Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada MRP del Administrador, los costos debidamente documentados por financiamiento, legales, fiscales, contables, por disposición u otros costos incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada MRP del Administrador, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada MRP del Administrador, al Fiduciario, la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, y la Cláusula 2.5 del Contrato de Administración. En caso de que la contraprestación por servicios a ser prestados por el Administrador sea distinta a aquellas descritas en el Anexo “B” del Contrato de Administración, se requerirá la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

(c) El Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con terceros (incluyendo empresas parte de Grupo MRP) y deberá causar que todos los contratos que celebre con terceros (incluyendo empresas parte de Grupo MRP) para la prestación de servicios sean congruentes con los términos y condiciones del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión.

**3.2.6. Funcionarios Clave.** (a) Durante el Período de Exclusividad 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 dediquen una porción significativa de su tiempo laborable a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, 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; en el entendido que Jerónimo Marcos Gerard Rivero es funcionario clave del administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles conocido como “Infraestructura Institucional”, y como tal tiene la obligación de dedicar una porción significativa de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso. Una vez finalizado el Período de Exclusividad, 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. No obstante lo anterior, dichos Funcionarios Clave podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar, y participar, en asuntos de Grupo MRP, (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, (iii) prestar servicios de administración a propiedades que no compitan directamente con los Activos de Inversión en los que el Fiduciario lleva a cabo las Inversiones, (iv) conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares, y (v) 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 a que se refiere este inciso (a).

(b) Cada vez que un Funcionario Clave sea removido o se separe de su cargo, el Administrador

propondrá un sustituto (quien deberá contar con experiencia similar al Funcionario Clave que sea removido o se separe de su cargo), dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 40 (cuarenta) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta a la Asamblea de Tenedores, para rechazar o aceptar la propuesta del Administrador conforme a lo dispuesto por el 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 entendido, además, que los señores John Aaron Blumberg y Pedro Morera Gómez podrán ser automáticamente considerados como Funcionarios Clave sustitutos aprobados, y por lo tanto no será necesario contar con la aceptación de la Asamblea de Tenedores para que asuman el cargo de Funcionarios Clave sustitutos. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos, en el entendido que respecto de cada una de dichas propuestas la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 40 (cuarenta) 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.

(c) El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.3 del Contrato de Administración; en el entendido que Jerónimo Marcos Gerard Rivero es actualmente Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y de Grupo MRP.

(d) 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 realizar del 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 Emisión, incluyendo los puntos contenidos en el inciso (c) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración).

**3.2.8. Delegación.** El Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a Afiliadas MRP del Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

**3.2.9. Responsabilidad del Administrador.** (a) Las obligaciones y responsabilidad del Administrador, de sus Afiliadas MRP, de los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, están limitadas a las obligaciones que expresamente se convienen en el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión. El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, 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, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, de buena fe y que se encuentre dentro de las facultades del Administrador conforme al Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión, excepto que sean resultado de su dolo, mala fe o Negligencia Grave.

(b) El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, no incurrirán en responsabilidad si actúan de buena fe, basado en instrucciones, autorizaciones o documentos que el Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, actuando de buena fe, crean que son genuinos, se basan en certificados o documentos firmados por un funcionario de cualquier

Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o se basan, de buena fe, en, y actúan o dejan 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, de sus Afiliadas MRP, de los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, sea resultado de dolo, mala fe o Negligencia Grave por parte del Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos. El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, podrán consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por el Administrador.

(c) El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, no serán responsables por el rendimiento de los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso renuncia a cualquiera y todas las reclamaciones que pudiera tener al respecto en contra del Administrador.

### **3.3 Extracto del Contrato de Coinversión**

**3.3.1. Inversiones por el Fiduciario y el Coinversionista.** (a) El Coinversionista se obliga a adquirir, o causar que una entidad Contralada por Grupo MRP, directamente o indirectamente a través de uno o varios vehículos de inversión, y/o uno o más de los Funcionarios Clave (o cualquier sustituto permitido de los Funcionarios Clave) (el "Vehículo de Coinversión") una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso en proporción a su respectivo Porcentaje de Participación, en los mismos términos y condiciones aplicables a la Inversión realizada por el Fideicomiso, y de manera simultánea, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión), lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de ser necesario conforme a la legislación aplicable y/o al Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores. El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso, podrá llevar a cabo la coinversión correspondiente en la Sociedad Controladora o en algún Vehículo de Inversión.

(b) El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán cada Inversión, de manera que sea eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista. En la medida que la estructura de cualquier Inversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista, las partes buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido que, de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Coinversionista podrán estructurar su participación en cualquier Inversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la Inversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

(c) El Coinversionista se obliga a realizar o a causar que el Vehículo de Coinversión realice, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, (i) la suscripción y pago de las acciones o partes sociales que se emitan como consecuencia de la constitución o los aumentos de capital de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, (ii) el desembolso de los créditos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión, 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, el Vehículo de Inversión respectivo o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable.

(d) El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso, invertirá los montos necesarios para su participación en la Inversión de que se trate, en el entendido, que los recursos de la Coinversión correspondiente (i) pueden provenir Grupo MRP, y/o cualquier Funcionario Clave (incluyendo los Funcionarios Clave sustitutos) y/o de la entidad que en su caso constituya cualquier Funcionario Clave para llevar a cabo su aportación de capital en el Vehículo de Coinversión; en la inteligencia de que Grupo MRP o cualquier Funcionario Clave (incluyendo los Funcionarios Clave sustitutos) deberá tener el Control del Coinversionista o del Vehículo de Coinversión y (ii) se tomarán las medidas razonables para recibir fondos de procedencia lícita.

(e) Respecto de cualquier Inversión, el Coinversionista se obliga a actuar o a causar que el Vehículo de Coinversión actúe, conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que la Sociedad Controladora, el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una Desinversión, en el entendido que el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) 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 o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier Instrumento de Inversión.

**3.3.2. Desinversiones por el Fiduciario y el Coinversionista.** (a) El Coinversionista se obliga a desinvertir, o causar que el Vehículo de Coinversión desinvierta, en los mismos términos y condiciones aplicables a la Desinversión realizada por el Fideicomiso, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista o al Vehículo de Coinversión, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(b) El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán cada Desinversión, de manera que sea eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o para el Vehículo de Coinversión). En la medida que la estructura de cualquier Desinversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o para el Vehículo de Coinversión), las partes buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido que, de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Coinversionista (o para el Vehículo de Coinversión) podrán estructurar su Desinversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la Desinversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

(c) El Coinversionista se obliga a realizar, o causar que el Vehículo de Coinversión realice, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, la operación de Desinversión de que se trate, en el momento en que dicha Desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

(d) Respecto de cualquier Desinversión, el Coinversionista se obliga a actuar (o a causar que el Vehículo de Coinversión actúe) 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 de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una Desinversión, en el entendido que el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión) 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 o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier instrumento que documente una Desinversión.



**3.3.3. Excepción a las Obligaciones del Coinversionista.** Las partes convienen que, en caso que se remueva al Administrador, o el Administrador renuncie, en los términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, el Coinversionista, a su elección, quedará liberado de sus obligaciones contempladas en la Cláusula II del Contrato de Coinversión.

**3.3.4. Gastos.** (a) El Coinversionista conviene en compartir los Gastos de Emisión y los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en la proporción que le corresponda al Coinversionista considerando su Porcentaje de Participación.

(b) El Coinversionista conviene en compartir los Gastos de Inversión y los Gastos de Desinversión incurridos por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, relacionados con cualquier Inversión o Desinversión (incluyendo aquellas que no concluyan), en la proporción que le corresponda al Coinversionista considerando su Porcentaje de Participación.

(c) El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos, de ser el caso, que no estén previstos dentro de las definiciones de Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión o de Gastos de Desinversión y que deba hacer el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso; lo anterior en la inteligencia que, los impuestos y/o gastos en los que incurra el Coinversionista por el fondeo de la Inversión respectiva, distintos de los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y/o de Gastos de Desinversión, correrán a cargo del Coinversionista.

**3.3.5. Comisiones al Administrador.** 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 por Administración o la Comisión por Adquisición.

#### **4. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

A la fecha de este Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fideicomitente, el Fiduciario o el Administrador. Tampoco se tiene conocimiento de algún procedimiento que pueda ser ejecutado por autoridades gubernamentales.

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

## 5. Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones

### Plan de Negocios

El plan de negocios previsto por el Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Las inversiones en bienes inmuebles comerciales se realizarán a través de dos principales estrategias: (1) la adquisición de tierra y el desarrollo de inmuebles y (2) la adquisición de proyectos existentes. Ambas estrategias tienen una serie de características de riesgo-rendimiento particulares que las hacen atractivas para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

#### (1) Adquisición de Tierra y Desarrollo de Inmuebles

El Administrador utilizará la estrategia primordial que hasta ahora ha sido utilizada por Grupo MRP, consistente en identificar terrenos con vocación comercial y desarrollar en ellos inmuebles acorde a las necesidades y carácter de la zona en donde se vaya a localizar el proyecto. El desarrollo de proyectos permite por lo general, lograr rendimientos más altos que una estrategia pura de adquisiciones, con lo cual se estima que se logrará un mejor balance en el rendimiento del Fideicomiso. La experiencia de Grupo MRP abarca todo tipo de centros comerciales, sin embargo, el Administrador buscará invertir en el desarrollo de principalmente tres tipos de activos; en el entendido que, las inversiones podrían variar de manera significativa:

##### a) Proyectos Verticales de Usos Mixtos:

Estos proyectos se desarrollan principalmente en zonas de alta densidad de ciudades medias y grandes, tales como Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla, León, Querétaro, etc. Se busca maximizar la densidad de los proyectos a través de varios niveles, ya que cuentan con terrenos en zonas muy consolidadas y de un valor alto.

Algunas veces, estos proyectos cuentan con una mezcla de tiendas de autoservicio (aunque no necesariamente), entretenimiento y salud, como cines y gimnasios, un porcentaje relativamente alto de tiendas pequeñas y boutiques de moda, área de comida, restaurantes y servicios. Pueden también incluir oficinas e inclusive hoteles en el mismo proyecto.

El diseño y arquitectura de estos proyectos por lo general es muy sofisticado, y tiene acabados e interiorismo de alta calidad. Es común localizar este tipo de centros en áreas de poder adquisitivo alto y medio alto.

##### b) Centros Comerciales Regionales:

Estos proyectos se encuentran en ciudades medianas, y gracias a su ubicación estratégica y cercanía con varias comunidades, pueden servir a una región entera, convirtiéndose en destino de servicios y entretenimiento para varias comunidades vecinas.

Típicamente, este tipo de proyectos se desarrollan principalmente en terrenos que van desde los 60,000 m<sup>2</sup> hasta los 120,000 m<sup>2</sup>. El área rentable oscila entre los 30,000 m<sup>2</sup> a 50,000 m<sup>2</sup> y puede tener entre 40 y 80 diferentes marcas o tiendas, aunque estos valores pueden variar según el caso específico.

Este tipo de centros pueden proveer mercancías generales y servicios de variedad a sus visitantes. Sus principales atractivos generalmente son las tiendas ancla (autoservicio tradicional, club de precios, tiendas de descuentos, tiendas departamentales o tiendas de especialidades). Un centro regional típico cuenta con un área techada con tiendas, conectadas por corredores comunes, y también tiendas que dan al exterior y al área de estacionamiento, las cuales rodean al centro comercial.

c) “Power Centers” anclados por tiendas de gran formato:

Los “Power Centers” son centros comerciales que cuentan con un componente dominante de tiendas ancla, y se encuentran en cualquier tipo de ciudad, sea pequeña o grande, en donde el Administrador junto con los operadores comerciales identifique una necesidad de mercado para tiendas de autoservicio, clubes de precio, o formatos especializados.

Los principales arrendatarios son las tiendas de autoservicio tradicional, los clubes de precios, tiendas de productos para el hogar y ferretería, o los “Líderes de Categoría”, los cuales son tiendas que generalmente ofrecen una amplia selección de una categoría de productos a precios competitivos.

Este tipo de proyectos generalmente se desarrollan en terrenos que pueden ir desde los 20,000 m<sup>2</sup> hasta los 40,000m<sup>2</sup>, y generalmente tienen entre 8,000m<sup>2</sup> y 25,000m<sup>2</sup> de área rentable. Así mismo, pueden tener desde 1 hasta 25 diferentes marcas o tiendas, incluyendo al autoservicio.

Existen otro tipo de centros comerciales en los cuales el Administrador podría invertir si se presentara una oportunidad de negocio que estuviera justificada por las necesidades de mercado y el interés de los arrendatarios de ocupar el espacio a desarrollar. Estos son, por mencionar algunos: (i) centros comerciales tipo “Outlet”: se encuentran en ubicaciones fuera de las ciudades, y los arrendatarios son principalmente tiendas de fábrica de marcas reconocidas que venden sus saldos a precios de descuento; y (ii) centros comerciales comunitarios o “Lifestyle”, los cuales pueden tener combinaciones de supermercados, farmacias, tiendas de descuentos, ropa, electrónicos, juguetes, deportes, etc, y generalmente están configurados en espacio semi-cerrado, con áreas comunes y amenidades para esparcimiento y permanencia de los invitados, tales como fuentes, jardines, mueblería urbana, juegos, etc.

Existen también híbridos entre los tipos de centros comerciales que son difíciles de clasificar, y este tipo de proyectos se evalúan por cada caso de inversión.

(2) Adquisición de Proyectos Existentes.

La estrategia de adquisición de inmuebles que planea ejecutar el Administrador podría permitir lograr la colocación de inversiones considerables en un periodo de tiempo corto y podría comenzar a recibir flujos de efectivo y realizar distribuciones a los Tenedores de forma más rápida. Existen oportunidades interesantes de adquisición de centros comerciales en México y Grupo MRP tiene experiencia en comprar este tipo de activos en el pasado. Para que el Administrador considere hacer una inversión en un inmueble de este tipo, generalmente se tendrán que cumplir con 2 criterios:

a) Se buscará que el centro comercial cuente con una ubicación estratégica:

Para determinar si una ubicación es estratégica se evalúa si está sub-atendida, si existe competencia en la zona, o si es un área en la que debido a la falta de terreno las oportunidades de que existan centros comerciales adicionales sean limitadas, entre otros factores.

b) Se buscará que el centro comercial tenga potencial para que el Administrador extraiga valor atrapado:

Es de gran importancia seleccionar aquellos proyectos en los que el Administrador y su equipo tengan la capacidad de realizar contribuciones significativas que permitan generar valor para sus inversionistas. Existen diversas dimensiones en las que se podría añadir valor a las inversiones, tales como la capacidad de ejecución, implementar procesos y procedimientos de operación y reporte institucionales, contribuir a optimizar la estructura de capital, economías de escala en la adquisición de insumos o servicios, entre otras.

Para que un centro comercial sea considerado para la adquisición, el Administrador debería ser capaz de añadir valor en una o varias de las actividades en las cuales Grupo MRP tiene experiencia y el potencial de utilizar sus economías de escala:

(i) Operación Eficiente:

Grupo MRP evalúa para adquisición aquellos centros comerciales en los que la operación diaria pueda ser mejorada de manera considerable y por lo tanto se pueda incrementar el valor del inmueble en el largo plazo. Grupo MRP cuenta con experiencia en procesos, procedimientos y reportes institucionales, ha diseñado metodologías para ahorro de costos y optimización de programas de mantenimiento, así como en crear e implementar estrategias de mercadotecnia que generen espacios comerciales exitosos y con un tráfico importante para los arrendatarios.

(ii) Comercialización:

Grupo MRP considera como prospectos de adquisición aquellos centros comerciales que pueden ser sujetos a una sustancial mejora en la comercialización de sus áreas rentables. Grupo MRP cuenta con un equipo dedicado a la comercialización de áreas rentables, así como una cartera de clientes en varios centros comerciales que le podría permitir negociar condiciones de arrendamiento superiores que las de los centros comerciales que sean prospecto de adquisición. La correcta comercialización de áreas rentables podría resultar en una mayor rentabilidad, por lo que se considera una actividad clave dentro de la organización.

(iii) Estructura de Capital:

Grupo MRP evalúa las estructuras de capital de los centros comerciales prospecto de adquisición y busca diseñar la forma óptima de mejorar su fondeo, con esto generar valor para el proyecto y sus inversionistas. Grupo MRP cuenta con condiciones de financiamiento competitivas en el mercado, dado el largo historial de transacciones que ha llevado a cabo con las principales instituciones financieras. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el Administrador logre las mismas condiciones de financiamiento que las que tiene Grupo MRP.

(iv) Replanteamiento de Negocios

Grupo MRP cuenta con experiencia en la conceptualización, diseño y ejecución de centros comerciales exitosos, tanto de desarrollo propio como adquisiciones realizadas. El Administrador considera que puede agregar valor a través de un correcto planteamiento de negocios en donde se tome en cuenta la perspectiva comercial, arquitectónica, operacional y financiera en conjunto para optimizar los espacios rentables. El Administrador evaluará centros comerciales que puedan ser modificados y replanteados de acuerdo a las necesidades del mercado, con el objetivo de lograr espacios más funcionales, más atractivos, que generen

más tráfico y que logren tener un valor comercial mayor que al momento de la compra del inmueble.

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 Destinado a Inversiones, el Efectivo Disponible 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 Destinado a Inversiones 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 Única 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 la experiencia en inversiones realizadas por 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 Única, 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.

#### Calendario de Inversión.

El objetivo del Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Inversiones y,

en su caso, las Desinversiones respectivas, dado que no se encuentran identificados específicamente los momentos de oportunidades de inversión y desinversión a la fecha del presente Prospecto. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún se desconocen, por lo que el cierre de Inversiones y Desinversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo. Las Inversiones se realizarán dentro del Periodo de Inversión en la medida que existan oportunidades atractivas de inversión dentro de los criterios de inversión antes descritos.

La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

No es posible asegurar que el Administrador logrará invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

#### Calendario de Desinversión.

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones en Deuda en la fecha de amortización de cada una de ellas, y en el caso de las Inversiones en Capital, en la Fecha de Vencimiento. 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. No obstante lo anterior, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinvirtan las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados Bursátiles, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones en la Fecha de Vencimiento, o que podrá desinvertirlas en su totalidad, y dicha circunstancia no constituirá un Caso de Incumplimiento. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo – 3.2(f) Los activos inmobiliarios no son líquidos” de este Prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos, o desinvertirlas en su totalidad.

## 6. Criterios Generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte del derecho de propiedad o de la titularidad sobre bienes o derechos afectos al Fideicomiso, (b) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos, siendo éstos intereses y dividendos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (c) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este párrafo estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este párrafo que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este párrafo únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente párrafo podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (4) los miembros suplentes designados por los Tenedores, o grupo de Tenedores, podrán suplir a cualquier miembro principal designado por el mismo Tenedor o grupo de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluidas en los estados financieros trimestrales no auditados del Patrimonio del Fideicomiso, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- (1) aprobar el registro en el RNV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro y la oferta pública de los Certificados Bursátiles conforme



al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador y con el Representante Común, (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, y (6) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y, en su caso, de administración;

- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión o adquisición de activos, bienes o derechos, contratación de pasivos y/u otorgamiento de garantías con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 18 (dieciocho) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, en cada caso, que tenga un valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 18 (dieciocho) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso”* de este Prospecto.

## 7. Auditor Externo, Valuador Independiente y Valuador Inmobiliario

El Fiduciario deberá contratar los servicios del Auditor Externo, así como sustituir al Auditor Externo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente:

(i) El Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico una terna de despachos de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independientes del Administrador y del Fiduciario con la experiencia y recursos necesarios para desempeñar el cargo de Auditor Externo. Dicha terna deberá ser aprobada o rechazada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

(ii) Una vez aprobada una terna, el Administrador seleccionará a uno de los auditores incluidos en la misma para que desempeñe el cargo de Auditor Externo e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que celebre un contrato de prestación de servicios con a dicho Auditor Externo.

(iii) El Administrador está facultado para solicitar al Comité Técnico (y) que apruebe a cualquier despacho de contadores adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Auditor Externo, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, o (z) que sustituya al Auditor Externo por algún otro Auditor Externo que forme parte de la terna aprobada por el Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

El Fiduciario deberá contratar los servicios del Valuador Independiente, así como sustituir al Valuador Independiente, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente:

(i) El Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico una terna de empresas profesionales inmobiliarias reconocidas y con prestigio nacional o internacional e independientes del Administrador y del Fiduciario con la experiencia y recursos necesarios para desempeñar el cargo de Valuador Independiente. Dicha terna deberá ser aprobada o rechazada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

(ii) Una vez aprobada una terna, el Administrador seleccionará a uno de los valuadores incluidos en la misma para que desempeñe el cargo de Valuador Independiente e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que celebre un contrato de prestación de servicios con a dicho Valuador Independiente.

(iii) El Administrador está facultado para solicitar al Comité Técnico (y) que apruebe a cualesquier valuador adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Valuador Independiente, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, o (z) que sustituya al Valuador Independiente por algún otro Valuador Independiente que forme parte de la terna aprobada por el Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

El Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente párrafo se considerarán Gastos de Inversión.

Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fiduciario tenga acceso vía internet a las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá otorgar dicho acceso al Administrador que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a cargo del Administrador a que se refiere el Capítulo XII

del Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

## **8. Fideicomitente**

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable cuyos socios son MRP CKD Manager Owner LP y MRP CKD Manager Owner LLC. Fue constituida mediante escritura pública número 57,705 de fecha 21 de julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado José María Morera González, Notario Público número 102 del Distrito Federal. Con fecha 20 de diciembre de 2011, el Fideicomitente cambió su denominación de MRP Fund Manager, S. de R.L. de C.V. a MRP CKD, S. de R.L. de C.V., mediante escritura pública número 59,053, otorgada ante la fe del licenciado José María Morera González, Notario Público número 102 del Distrito Federal.

La información en relación con el Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado *“IV. EL FIDEICOMITENTE”* de este Prospecto, aunque, debido a que el Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos, parte de esta información es breve y con poco detalle.

## **9. Deudores Relevantes**

El cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso no dependerá total o parcialmente de un solo deudor.

## 10. Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son MRP CKD Manager Owner LP y MRP CKD Manager Owner LLC. Aunque el Administrador como tal no ha administrado fondos de capital, Grupo MRP cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer.

El Administrador estará generalmente autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, salvo por los asuntos expresamente reservados a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común. La información en relación con el Administrador descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el Apartado “IV. EL FIDEICOMITENTE” de este Prospecto.

Ni el Administrador, ni Grupo MRP, han tenido cambios relevantes en los últimos tres años a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración de inversiones.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

## 11. Comisiones, costos y gastos del Administrador

El Administrador tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

### Comisión por Administración.

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración") más el IVA correspondiente a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Terminación.

(a) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración se pagará al Administrador, o a quien el Administrador designe, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.6 del Contrato de Administración, por adelantado en forma trimestral, comenzando en la Fecha de Emisión (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada trimestre calendario; en el entendido, que cualquier pago por un periodo menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

(b) Monto de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración consistirá en una cantidad equivalente (i) durante el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto de los Recursos Derivados de la Emisión; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto del Monto Comprometido para Inversiones (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico).

(c) Diferimiento del Pago de la Comisión por Administración. Siempre y cuando se hayan realizado Inversiones y Desinversiones por un monto cuando menos igual a \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y se cuente con la aprobación previa del Comité Técnico, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer el pago de la Comisión por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Comisión por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Comisión por Administración. El monto de la Comisión por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Comisión por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Administración:

Durante el Periodo de Inversión, suponiendo una emisión de \$5,000,000,000.00 (Cinco mil millones de pesos 00/100 M.N.); y un Porcentaje de Comisión de 1.65%, la Comisión por Administración anual sería de \$82,500,000.00 (Ochenta y dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.) que se pagaría en 4 pagos iguales de \$20,625,000.00 (Veinte millones seiscientos veinticinco mil pesos 00/100 M.N.) el primer día de cada trimestre.

### Comisión por Adquisición

Como contraprestación por identificar, analizar, recomendar y cerrar una Inversión directamente por el Fideicomiso, o a través de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, el Administrador tendrá

derecho a recibir una comisión por adquisición equivalente a (i) respecto de Inversiones menores a \$300,000,000.00, el 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); (ii) respecto de Inversiones entre \$300,000,001.00 y \$900,000,000.00, el 0.55% (cero punto cincuenta y cinco por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); y (iii) respecto de Inversiones mayores a \$900,000,000.00, el 0.40% (cero punto cuarenta por ciento) del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda) (la "Comisión por Adquisición"), más el IVA correspondiente. No se generará una Comisión por Adquisición con respecto de (i) cualesquier Inversión o bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso de MRP o de cualquiera de sus Afiliadas MRP; y (ii) no se generará sobre terrenos que sean adquiridos para desarrollar un proyecto, esto es decir, que en los proyectos que se cobre Comisión por Desarrollo. La Comisión por Adquisición será pagadera por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o por el Vehículo de Inversión correspondiente, según lo determine el Administrador, en la fecha en que el Fideicomiso realice la Inversión correspondiente.

(Ver Apartado "*II. LA OFERTA. - 1. Características de la Oferta - 1.34 Distribuciones*" del presente Prospecto.)

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Adquisición:

Para una adquisición de un proyecto, suponiendo un valor total del activo de \$250,000,000.00 (Doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 M.N.); y un Porcentaje de Comisión por Adquisición de 0.75%, la Comisión por Adquisición sería de \$1,875,000.00 (Un millón ochocientos setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) que se pagaría en una sola exhibición al momento del cierre.

#### Otros gastos y costos.

Los siguientes costos y gastos del se pagarán de conformidad con lo siguiente:

Gastos de Emisión. Cualesquiera costos y gastos comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (f) los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, e (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. Los Gastos de Emisión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

Gastos de Inversión. Respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o la Sociedad Controladora en relación con sus respectivas



obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario o de la Sociedad Controladora derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por el Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños;; y (vi) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

Gastos de Mantenimiento. Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren al Comité Técnico, (vii) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes, (xii) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, (xiii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiv) cualesquiera costos, gastos y honorarios pagaderos al Valuador Independiente derivados de cualquier avalúo de inmuebles distinto de aquellos descritos en el inciso (iv) de la definición de “Gastos de Inversión”, (xv) las primas de seguro y demás pagos necesarios para mantener vigentes las pólizas de Seguros contra Daños; (xvi) las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de Seguros de Responsabilidad; y (xvii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, ni los Gastos de Inversión. Los Gastos de Mantenimiento serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

Gastos de Desinversión. Respecto a cualquier Desinversión, los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado), que se hayan incurrido respecto del análisis, implementación y cierre de una potencial Desinversión o de una Desinversión, incluyendo cualesquiera indemnizaciones pagaderas respecto de una Desinversión. Los Gastos de Desinversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

## **12. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## IV. EL FIDEICOMITENTE

### 1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente

MRP CKD, S. de R.L. de C.V., es el fideicomitente del Contrato de Fideicomiso y el Administrador del mismo.

#### Constitución, Denominación y Duración

MRP CKD, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 57,705, de fecha 21 de julio de 2011, 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 454154.

#### Domicilio y Teléfono

MRP CKD, S. de R.L. de C.V. tiene su domicilio y oficinas en Paseo de Tamarindos No. 90 Torre II Piso 3, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, México D.F., 05120, y su teléfono es el 5350 4480.

#### Ausencia de Operaciones Previas

El Administrador 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 Única, no se presenta información adicional del Administrador 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 del Administrador y que, a su vez, el Administrador no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

#### Antecedentes

Grupo MRP y el grupo de ejecutivos responsables por el establecimiento, crecimiento y operación de MRP han establecido al Administrador como una plataforma de administración de capital institucional enfocada en activos comerciales en México, por lo que el Administrador pertenece al 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 MRP, la administradora de los vehículos de inversión en bienes raíces comerciales mexicanos y a Infraestructura Institucional, una plataforma para invertir en proyectos de infraestructura de mediana complejidad.

Desde la fundación de Grupo Black Creek en 1994, los fundadores y administradores de Grupo Black Creek han estado involucrados en un gran número de inversiones en transacciones y/u operación de un gran número de compañías y plataformas inmobiliarias, habiendo obtenido aproximadamente EUA\$6.96 mil millones<sup>2</sup> y habiendo adquirido o invertido en activos por más de EUA\$8.96 mil millones<sup>2</sup> al 30 de septiembre de 2011<sup>3</sup>.

---

<sup>2</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. EUA\$306 millones son equivalentes a \$3,886 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>2</sup> Equivalente a \$113 mil millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>3</sup> Grupo Black Creek.

## Grupo MRP

Grupo MRP lleva a cabo el manejo de capital institucional para inversión en empresas y proyectos generadores de flujo de caja de largo plazo, mediante inversiones en bienes inmuebles comerciales.

Grupo MRP, a través de 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 EUA\$1,200 millones<sup>1</sup>.

Con presencia en 15 estados de la República y el Distrito Federal, MRP al 30 de septiembre de 2011, cuenta con más de 843,000 metros cuadrados de área rentable en 44 centros comerciales, de los cuales 34 se encuentran en operación<sup>2</sup> y 10 en desarrollo<sup>3</sup>. A continuación se muestra una tabla con información relevante de las propiedades de MRP.

---

<sup>1</sup> Equivalentes a \$15,240 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos. Comprende Mexico Retail Properties Venture I, L.P., por EUA\$222 millones (\$2,819 millones de Pesos), México Retail Properties Venture II, L.P., por EUA\$102 millones (\$1,295 millones de Pesos), y México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente por EUA\$306 millones (\$3,886 millones de Pesos) que permite la inversión de los EUA\$306 millones en tres ocasiones.

<sup>2</sup> Los 34 centros comerciales en operación son: Patio Panamericana, El Cortijo Ixtapaluca, MZ Santa Fe, Patio Caboley, 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, GM940, Patio Ciudad Valles, Patio Tuxpan, Patio Guaymas, Patio Xalapa, Gran Patio Tlaxcala, Patio Chimalhuacan, Plaza Cañada Huehuetoca, Patio Iguala, Gran Patio Patria y Patio La Cima en Guadalajara, Patio Tejería en Veracruz, Patio Salamanca, Patio Chilpancingo, Patio Culiacán, Patio Rio Blanco en Orizaba y Plaza del Lago en Cuautitlán, Edo Mex.

<sup>3</sup> Se refiere a centros ubicados en: Guadalajara (Santa Anita, Las Pintas y Mariano Otero), en el Distrito Federal y área conurbada (Santa Fé, Interlomas, Universidad y Clavería), Manzanillo, Xalapa y Cancún).

## Resumen Portafolio MRP

	Nombre	Ciudad	Status	Categoría	Inversión (Millones de pesos)	Año de operación	Área rentable (m2)	Ocupación
1	Texcoco	Texcoco, Edo. De México	Operación	Regional	300-500	2009	46,250	>95%
2	Tlaxcala	Tlaxcala, Tlaxcala	Operación	Regional	150-300	2010	35,849	80-90%
3	Tuxpan	Tuxpan, Veracruz	Operación	Power Center	150-300	2010	15,839	>95%
4	Chimalhuacan	Chimalhuacán, Edo. De México	Operación	Power Center	< 150	2011	8,306	100%
5	Guaymas	Guaymas, Sonora	Operación	Power Center	150-300	2010	19,485	90-95%
6	Patria	Guadalajara, Jalisco	Operación	Regional	> 500	2011	27,256	>95%
7	Gómez Morín	Monterrey, Nuevo León	Operación	Regional	> 500	2011	24,522	>95%
8	Huehuetoca	Huehuetoca, Edo. De México	Operación	Regional	150-300	2010	21,260	80-90%
9	Xalapa	Xalapa, Veracruz	Operación	Power Center	< 150	2010	11,401	>95%
10	La Cima	Guadalajara, Jalisco	Operación	Power Center	< 150	2010	11,382	>95%
11	Iguala	Iguala, Guerrero	Operación	Power Center	< 150	2010	6,457	80-90%
12	Tejería	Veracruz, Veracruz	Operación	Power Center	< 150	2010	7,785	90-95%
13	Río Blanco	Orizaba, Veracruz	Operación	Power Center	< 150	2011	6,202	100%
14	Salamanca	Salamanca, Guanajuato	Operación	Power Center	< 150	2010	6,076	100%
15	Chilpancingo	Chilpancingo, Guerrero	Operación	Power Center	< 150	2011	6,175	100%
16	Culiacan	Culiacán, Sinaloa	Operación	Power Center	< 150	2011	7,123	80-90%
17	Ciudad Valles	Ciudad Valles, San Luis Potosí	Operación	Power Center	< 150	2010	8,073	80-90%
18	Plaza del Lago	Cuatitlán, Edo. De México	Operación	Regional	150-300	2011	14,041	>95%
19	Ayotla	Ixtapaluca, Edo. De México	Operación	Power Center	150-300	2006	22,257	80-90%
20	Cabo	San José del Cabo, Baja California Sur	Operación	Power Center	150-300	2006	12,666	>95%
21	Centrika	Monterrey, Nuevo León	Operación	Regional	> 500	2007	42,714	80-90%
22	Coatzacoalcos	Coatzacoalcos, Veracruz	Operación	Regional	150-300	2007	17,252	>95%
23	Diana	Acapulco Guerrero	Operación	Fashion	300-500	2005	16,921	>95%
24	Ixtapaluca	Ixtapaluca, Edo. De México	Operación	Power Center	300-500	2006	55,170	90-95%
25	MZ	Culiacán, Sinaloa	Operación	Power Center	< 150	2005	3,592	<80%
26	Pachuca	Pachuca, Hidalgo	Operación	Regional	> 500	2006	40,765	90-95%
27	Panamericana	Ciudad Juárez, Chihuahua	Operación	Regional	< 150	2004	17,276	<80%
28	Polanco	México, D.F.	Operación	Usos Mixtos	> 500	2008	16,869	90-95%
29	Poza Rica	Poza Rica, Veracruz	Operación	Regional	300-500	2006	34,416	>95%
30	Tepeji	Tepeji del Río, Hidalgo	Operación	Power Center	< 150	2006	8,322	90-95%
31	Tulancingo	Tulancingo, Hidalgo	Operación	Power Center	150-300	2006	10,356	90-95%
32	Zaragoza	Ciudad Juárez, Chihuahua	Operación	Regional	300-500	2006	33,373	90-95%
33	Chihuahua	Chihuahua, Chihuahua	Operación	Fashion	> 500	2006	53,224	90-95%
34	Aguascalientes	Aguascalientes, Aguascalientes	Operación	Power Center	< 150	2008	5,795	<80%
35	Bonampak	Cancún, Quintana Roo	En Desarrollo	Power Center	< 150	2013	16,130	<80%
36	La Joyita	Xalapa, Veracruz	En Desarrollo	Power Center	< 150	2013	11,199	<80%
37	Universidad	México, D.F.	En Desarrollo	Usos Mixtos	> 500	2013	19,387	<80%
38	Mariano Otero	Guadalajara, Jalisco	En Desarrollo	Power Center	< 150	2012	6,061	100%
39	Santa Fe	México, D.F.	En Desarrollo	Usos Mixtos	> 500	2013	38,577	80-90%
40	Jesús del Monte	Huixquilucan, Edo. de México	En Desarrollo	Power Center	300-500	2012	22,258	100%
41	Manzanillo	Manzanillo, Colima	En Desarrollo	Power Center	< 150	2012	6,967	80-90%
42	Santa Anita	Guadalajara, Jalisco	En Desarrollo	Power Center	< 150	2012	6,100	100%
43	Las Pintas	Guadalajara, Jalisco	En Desarrollo	Power Center	< 150	2012	6,911	80-90%
44	Clavería	México, D.F.	En Desarrollo	Regional	150-300	2013	7,828	<80%

\*\*Fuente: el resumen del portafolio de MRP fue preparado por el Fideicomitente.

Durante los últimos años Grupo MRP ha invertido o se ha comprometido a invertir un promedio aproximado de EUA\$200 millones<sup>4</sup> por año en el desarrollo y adquisición de centros comerciales a lo largo de la República Mexicana.

Con un equipo integrado por más de 130 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>5</sup>

<sup>4</sup> Equivalentes a \$2,540 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>5</sup> Fuente: Grupo MRP

Dada su condición de coinversionista y operador, a diferencia de otros desarrolladores en la industria, MRP privilegia la certidumbre de los flujos y baja volatilidad es por esto que a la fecha, MRP cuenta con más de 164 contratos de inquilinos anclas o subanclas, lo cual representan el 71% de sus ingresos netos.

### Mexico Retail Properties

Con más de 7 años de experiencia, EUA\$1,200 millones<sup>6</sup> de capital recaudado y un total de MX\$12,381 millones invertidos o comprometidos para inversión al 30 de septiembre de 2011, los cuales incluyen MX\$9,026 millones<sup>7</sup> invertidos en 34 proyectos en operación al 30 de septiembre de 2010, más MX\$3,355 millones comprometidos para inversión en 10 proyectos en desarrollo, MRP se ha convertido en un 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.

La estructura de MRP dentro del Grupo Black Creek es la siguiente:



Fuente: MRP

MRP es una compañía con un enfoque operativo, integrada por profesionales en la evaluación, planeación, financiamiento, estructuración y ejecución de transacciones vinculadas al espacio de activos comerciales generadores de efectivo con una visión de largo plazo.

MRP se conduce como un administrador de capital activo, involucrado directamente tanto en el desarrollo como en la operación de sus proyectos y enfocado en inmuebles comerciales, lo cual le ha permitido desarrollar un nivel de profundidad importante.

MRP considera que ha desarrollado estrechas relaciones con proveedores, autoridades, inquilinos, contratistas etc, y es su intención utilizar esta extensa para realizar las inversiones del Fideicomiso.

<sup>6</sup> Equivalentes a \$15,240 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos. Incluye México Retail Properties Fund 3, el cual es un fondo revolvente por EUA\$306 millones (\$3,886 millones de Pesos) que permite la inversión de los EUA\$306 millones (\$3,886 millones de Pesos) en tres ocasiones.

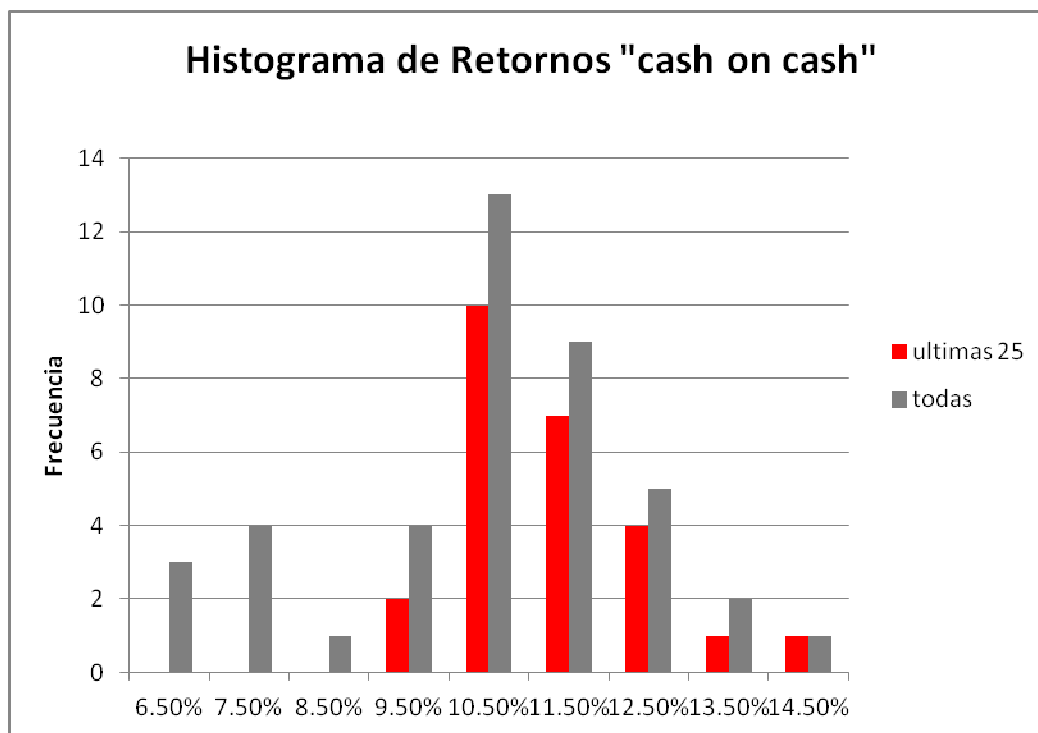
<sup>7</sup> Estados Financieros MRP Venture I, MRP Venture II y MRP Venture III.

Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Grupo MRP (y por consiguiente el Administrador), que le han permitido ser un exitoso manejador de capital privado en México, se cuentan:

- 1) *Equipo profesional complementario y probado.* Varios de los miembros del equipo de MRP han trabajado juntos desde la fundación de Grupo MRP hace más de 6 años y han atravesado juntos ciclos económicos favorables y adversos. Cuentan con una experiencia significativa en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos comerciales en México. El equipo de MRP ha participado en la identificación, estructuración y ejecución de 44 proyectos, con una inversión total estimada de más de MX\$12,381 millones al 30 de septiembre de 2011.
- 2) *Implementación y observancia de mejores prácticas corporativas.* Como parte de su filosofía de negocio, MRP 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 MRP busca la adopción e implementación de mejores prácticas en el manejo institucional de capital privado. En el caso del Administrador, buscará adoptar dichas mejores prácticas desde el diseño del Fideicomiso y los contratos accesorios (Administración, Coinversión, etc.) para buscar alinear intereses, la forma en que se calcula la compensación del Administrador para asegurar que se maximiza el valor de largo plazo de los activos, la toma de decisiones en Comités internos y externos independientes, el reporte continuo y estandarizado a inversionistas, la licitación y asignación de contratos según mejores prácticas internacionales, entre otras medidas.
- 3) *Plataforma integrada con alta capacidad de ejecución y profunda experiencia en cada etapa del proceso de inversión.* El equipo de MRP considera que ha demostrado su eficacia en toda la cadena de valor contando entre sus principales fortalezas: la identificación y evaluación estandarizada de oportunidades de negocio, su proceso de inversiones bajo estándares institucionales, la solución de problemas complejos de desarrollo y la administración eficiente de los activos con una visión de largo plazo. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene MRP al originar sus propios proyectos y contar con el fondeo inmediato para realizarlos ha sido un factor clave en su crecimiento acelerado. Para los inquilinos ancla que tienen metas públicas de crecimiento, es crítico contar con un desarrollador confiable, que cumpla con plazos acordados de apertura, lo cual ha sido un elemento diferenciador de MRP en esta industria.
- 4) *Negocio en marcha con una operación eficiente de gran escala y un amplio pipeline de proyectos por ejecutar.* MRP es una compañía andando, que ha demostrado un crecimiento acelerado pero ordenado. La escala de sus operaciones ha crecido 9 veces en los últimos 6 años y actualmente maneja uno de los portafolios de propiedades más grandes del país con un total de más de 1,800 inquilinos. Esta escala permite ahorros y eficiencias importantes, que van desde la seguridad y limpieza de los centros comerciales, hasta la negociación con proveedores e inquilinos desde lo que MRP considera como una posición favorable, lo cual consideramos debería redundar en beneficios directos para las inversiones del Fideicomiso. El Fideicomiso también debería beneficiarse de las actuales operaciones, ya que se cuenta con una lista de oportunidades de negocio ya identificadas y negociadas, algunas de las cuales están listas para ejecutarse con los recursos de la emisión. El pipeline de MRP cuenta con más de MX\$7,400 millones en 33 proyectos de los cuales 5 ya cuentan con todas las aprobaciones necesarias y únicamente se está terminando de integrar el expediente de cierre para proceder a su compra. Otros 7 ya cuentan con las anclas aprobadas y la tierra bajo control y se encuentra en proceso de integrar el material para la aprobación del Comité de Inversiones de MRP. Los restantes 21 se encuentran en estudio por parte de las anclas (ya sea negociando términos económicos, layout, etc)

- 5) *Sistemas y procesos institucionales.* MRP ha invertido grandes cantidades de tiempo y recursos económicos en el desarrollo y adaptación de procesos y sistemas institucionales para la gestión de todas las etapas del negocio. Se han desarrollado manuales de procedimientos para cubrir cualquier posible situación imprevista que se presente en sus operaciones diarias. Esto ha permitido que en tan solo 6 años se hayan adquirido y desarrollado más de 44 centros comerciales manteniendo en todos ellos un control de calidad y disciplina operativa y financiera. Toda la empresa se gestiona a través de la plataforma Oracle, el cual contiene toda la información oficial. Se han desarrollado reportes de seguimiento para virtualmente todas las etapas de los proyectos, lo cual permite una detección y corrección oportuna de desviaciones. De igual forma, se han desarrollado manuales de procedimientos para cubrir cualquier posible situación imprevista que se presente en sus operaciones diarias.
  
- 6) *Sofisticación financiera que permite acceso competitivo a mercados de deuda y capital.* Grupo MRP tiene un amplio historial de transacciones financieras tanto de capital como de deuda. A la fecha, MRP cuenta con líneas de crédito bancarias por más de MX\$6,000 millones a nivel proyecto en condiciones competitivas, lo cual ha permitido otorgar retornos superiores a los inversionistas. Por otro lado, esta experiencia en manejo financiero podría permitir una ejecución de salida en términos favorables a los Tenedores.

Todo lo anterior ha permitido que MRP tenga un portafolio de propiedades sólido, que a pesar de la crisis de 2008-2009 el rendimiento global en términos "cash on cash" es de 9.9% en términos reales para todo el portafolio y de 10.9% tomando en cuenta sólo las inversiones de los últimos 2 años. La gráfica de distribución de rendimientos mostrada abajo muestra el comportamiento de las inversiones más recientes.



Fuente: MRP.

*Políticas de Manejo de Capital*



Con un equipo consolidado y profesional que administra recursos por más de \$12,381 millones de Pesos y cuenta con experiencia exitosa en desinversiones, el equipo que administra al Administrador es hoy líder en el manejo institucional de capital privado en México.

El Administrador y sus socios consideran 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 ha refinado un modelo de manejo institucional de capital que adopta las mejores prácticas de la industria y que está organizado en torno a 4 ejes principales:

- Enfoque único.
- Alineación de incentivos.
- Gobierno corporativo.
- Rendición de cuentas y transparencia

### Enfoque Único

En Grupo MRP 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, ha creado plataformas independientes para cada clase de activo, siendo MRP y su equipo, el vehículo exclusivo en la ejecución de la estrategia de inversión en inmuebles comerciales en México. Durante el Periodo de Inversión el Administrador y Grupo MRP no invertirán en, desarrollar o construir, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, propiedades de uso exclusivamente comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador y Grupo MRP podrán prestar servicios de administración a dichas propiedades siempre y cuando dichas propiedades no compitan directamente con los Activos de Inversión en los que el Fiduciario lleva a cabo las Inversiones; y en el entendido, además, que esta obligación de exclusividad no aplicará respecto de (i) inmuebles que hayan sido rechazados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; (ii) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador, Grupo MRP o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (iii) inmuebles que no cumplan con los Lineamientos de Inversión o que estén destinados a un uso distinto al estrictamente comercial; y (iv) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

### Alineación de Incentivos

El Administrador buscará que los incentivos de todos los participantes en la administración del Fideicomiso se encuentren alineados en todo momento. Por tal motivo, se ha adoptado un enfoque exclusivo en la administración de capital, aprovechando las capacidades institucionales de Grupo MRP.

Con la finalidad de que todos los participantes cuenten con los mismos incentivos, el Coinversionista, o una entidad Controlada por Grupo MRP invertirá, de sus propios recursos, los montos necesarios para su participación en la Inversión de que se trate; en el entendido que, los recursos de la Coinversión correspondientes al Coinversionista pueden provenir de Grupo MRP, de cualquier Funcionario Clave o de cualquier Persona designada por Grupo MRP y/o por cualquier Funcionario Clave; en la inteligencia de que Grupo MRP o cualquier Funcionario Clave deberá tener el Control del Coinversionista o del vehículo que haga la Coinversión.

El modelo económico de la compensación del Administrador prevé el repago de la totalidad de los Certificados Bursátiles y del Retorno Preferente antes de que el Fideicomitente reciba compensación alguna por Distribución de Desempeño. Adicionalmente, el cálculo del Retorno Preferente para los Tenedores de los

Certificados se realizará sobre los Recursos Derivados de la Emisión, 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>8</sup>.

### Gobierno Corporativo

Más allá del estricto cumplimiento de los requerimientos de gobierno corporativo que prevén la LMV y la Circular Única, el Administrador comparte con Grupo MRP 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 busque permitir 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 los proyectos inmobiliarios en que invierta el Fideicomiso para de esta forma mantener una participación activa e informada en cada uno de ellos, tomando oportunamente las decisiones que mejor convengan a los Tenedores.

### Rendición de Cuentas y Transparencia

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 los Vehículos de Inversión.

El Administrador tendrá la posibilidad de aprovechar la capacidad instalada de los sistemas, procesos, reportes y capital humano de la plataforma de Grupo MRP desde el inicio de sus operaciones.

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. Se emplean los estándares de reporte financiero internacional (IFRS) a partir de 2011 para todas las empresas del Grupo.

En adición a los reportes financieros, existen una serie de reportes operativos que permiten un control de todos los aspectos de la compañía, entre los más relevantes destacan:

- Reporte de Desarrollo y Construcción: Seguimiento de proyectos en fase de construcción, con periodicidad mensual. Incluye curvas de avances, cumplimiento presupuestal, avance de comercialización, reporte fotográfico y actualización de la rentabilidad esperada.
- Reportes de Mantenimiento (RM) y Reportes de Operación (RO): Son tableros de control con periodicidad mensual que llevan registro de una serie de indicadores predefinidos para cada plaza, como son Iluminación, Aire Acondicionado, Baños, etc.
- Reporte de cobranza: De forma mensual se genera información de los ingresos facturados y cobrados por plaza. Este reporte sirve como base para el Comité de Cobranza, donde se toman decisiones relativas a condonaciones, procesos extrajudiciales y judiciales.
- Reporte MD&A (Management Discussion and Analysis): Este reporte consolida información financiera y operativa de cada una de las plazas, los cuales son presentados por los responsables de los proyectos y revisados mensualmente por miembros del Comité de Dirección. Entre la información financiera que se revisa está el Estado de Resultados, la hoja de balance, la cuenta de capital, el balance de deuda, el Flujo de Caja y la cobranza. Entre la información operativa está el avance de comercialización, estatus de renovaciones, Ocupación, los tableros RO y RM, etc.

---

<sup>8</sup> ILPA Best Practices in Private Equity Partnerships.

Las prácticas de gobierno corporativo que Grupo MRP ha adoptado, las cuales se implementarán en el Administrador desde el primer momento, prevén la auditoría anual del Fideicomiso, en adición a la auditoría de cada uno de los proyectos en que el Fideicomiso invierta, así como la valuación de las propiedades validadas por el Valuador Independiente. Además, anualmente se realizará un dictamen por parte del Auditor Externo 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 Emisión de los que sea parte. Como parte de las mejores prácticas implementadas por MRP, el despacho de auditoría contratado se sustituye cada determinado tiempo, siendo elegido siempre entre los 4 mayores despachos reconocidos internacionalmente. El Administrador contará con un área de auditoría interna que llevará a cabo revisiones constantes de las distintas áreas de la empresa.

#### Experiencia Previa de Grupo MRP y Sus Principales Funcionarios

En esta sección se detallan las inversiones que han realizado 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 MRP incluyen a Jerónimo Gerard, Victor Manuel Barreiro, Carlos Real, Miguel Ángel Viramontes 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:

Grupo MRP se formó con la intención de agrupar y canalizar 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 septiembre de 2011, MRP I contaba con EUA\$222 millones<sup>9</sup> de capital privado y había adquirido y desarrollado aproximadamente MX\$4,545 millones en 15 activos de bienes raíces comerciales<sup>10</sup>.

MRP II es un vehículo de inversión institucional establecido en junio de 2008 para adquirir y desarrollar bienes raíces comerciales en México. Al 30 de septiembre de 2011, MRP II contaba con EUA\$102 millones<sup>11</sup> de capital privado y había adquirido aproximadamente MX\$1,359 millones en 7 activos de bienes raíces comerciales<sup>12</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<sup>13</sup> de manera revolvente en tres ocasiones para un total de EUA\$918 millones<sup>14</sup>. Al 30 de septiembre de 2011, MRP III

---

<sup>9</sup> Equivalentes a \$2,819 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>10</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture I, L.P.

<sup>11</sup> Equivalentes a \$1,292 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>12</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture II, L.P.

<sup>13</sup> Equivalentes a \$3,886 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>14</sup> Equivalentes a \$11,658 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

cuenta con EUA\$306 millones<sup>15</sup> de capital institucional privado, y ha invertido en 22 proyectos que alcanzan un total de MX\$6,477 millones<sup>16</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<sup>17</sup> de capital privado y adquirió aproximadamente EUA\$564 millones<sup>18</sup> en activos de bienes raíces industriales. En septiembre de 2005, afiliadas de Grupo Black Creek vendió su participación en CPA. Por lo tanto, CPA no se considera ya una afiliada de Grupo Black Creek. El retorno obtenido en esta inversión fue de 37.81%

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<sup>19</sup> 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<sup>20</sup>. El retorno obtenido en esta inversión fue de 17.01%

IIT es un vehículo de inversión institucional establecido para adquirir y desarrollar activos industriales en Estados Unidos. A la fecha del presente Prospecto, el IIT ha invertido aproximadamente EUA\$1,000 millones<sup>21</sup> en activos industriales a lo largo de 2 años.

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 EUA\$93,230,000<sup>22</sup> de capital (incluyendo EUA\$10,750,000<sup>23</sup> en su oferta pública inicial y EUA\$82,480,000<sup>24</sup>

---

<sup>15</sup> Equivalentes a \$3,886 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>16</sup> Balance Consolidado, Mexico Retail Properties Venture III, L.P.

<sup>17</sup> Equivalentes a \$6,210 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>18</sup> Equivalentes a \$1,162 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>19</sup> Equivalentes a \$20.32 billones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>20</sup> Equivalentes a \$35.83 billones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>21</sup> Equivalentes a \$12,700 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>22</sup> Equivalentes a \$11,840,221,000 Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

relacionados con la adquisición de bienes raíces) y adquirió proyectos de bienes raíces con un costo total de aproximadamente \$173 millones<sup>25</sup>. Keystone Property Trust fue adquirido por ProLogis Trust (NYSE: PLD) en agosto del 2004. La Tasa Interna de Retorno de esta inversión fue de 21.5%

MIRA es una sociedad de inversión institucional formado en julio de 2007 obteniendo EUA\$513 millones de capital privado. Al 30 de septiembre de 2011, MIRA había invertido o comprometido para inversión EUA\$150 millones.<sup>26</sup>

A la fecha los programas de capital público y privado en los que han participado conjuntamente miembros del equipo directivo de Black Creek y Grupo MRP han adquirido participaciones en proyectos y valores relacionados con inmuebles, que ascienden a aproximadamente EUA\$8.96 millones<sup>27</sup> considerando tanto costos de desarrollo como de adquisición.

---

<sup>23</sup> Equivalentes a \$136,525,000 Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>24</sup> Equivalentes a \$1,047,496,000 Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>25</sup> Equivalentes a \$12,197 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>26</sup> Fuente: MRP.

<sup>27</sup> Equivalente a \$113.8 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 Actividades principales**

El negocio del Administrador 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.

El 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

(Ver Apartado “IV. EL FIDEICOMITENTE. 1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente” del presente Prospecto.)

### **2.2 Canales de distribución**

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, los principales canales de distribución y comercialización de Grupo MRP son una fuerza interna de ventas, un *call center* y la contratación de corredores (*brokers*) externos.

### **2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos**

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso y, actualmente, el Administrador no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

### **2.4 Clientes principales**

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

### **2.5 Legislación aplicable**

El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

### **2.6 Situación Tributaria**

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el administrador es contribuyente del impuesto sobre la renta, el impuesto empresarial a tasa única así como del impuesto al valor agregado.

(Ver Apartado “II. LA OFERTA - 1. Características de la Oferta – 1.42 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles” del presente Prospecto.)

## **2.7 Recursos Humanos**

El Administrador no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno, por lo que para llevar a cabo su actividad como Administrador, pretende aprovechar la experiencia del equipo de Grupo MRP. En ese sentido, los ejecutivos del Administrador podrán ser miembros de Grupo MRP.

## **2.8 Desempeño Ambiental**

En virtud de que las actividades propias del Administrador 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. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

MRP está comprometido a adoptar soluciones ambientales sólidas en su programa de desarrollo, propiedades en operación y funciones corporativas, tales como tratamiento de agua y equipo de energía eficiente. Se busca impactar positivamente el medio ambiente, consumidores, empleados, comunidades y todos los demás involucrados en el proceso de negocios.

Desde antes de la compra de los predios, como parte indispensable de la auditoría de cierre en su proceso de inversiones, se realizan estudios de Fase 1 o Fase 2 ambientales, según aplique, para cerciorarse que los predios se encuentren libres de contaminantes.

MRP en su interés de encaminarse hacia una operación ecológica, sustentable y cuidando el medio ambiente, está se convirtió en miembro de AMFII y ICSC:

La AMFII (Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura) es una asociación gremial que busca coordinar los esfuerzos de la industria ante la autoridad y defender sus intereses en temas fiscales, regulatorios, etc.

El ICSC (*International Council of Shopping Centers*) es la asociación de centros comerciales más grande del mundo, la cual organiza foros, congresos (uno internacional y uno regional), seminarios, programas de educación continua, etc. MRP es miembro desde su fundación y participa anualmente en el congreso internacional con un stand donde se recibe a los interesados en hacer negocios en México y se establecen contactos de negocio con proveedores y clientes. A nivel regional, ejecutivos de MRP han participado en diversos foros de la industria como ponentes.

## **2.9 Información de Mercado**

(Ver Apartado "IV. EL FIDEICOMITENTE. 1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente" del presente Prospecto.)

## **2.10 Descripción de los Principales Activos**

En virtud de que el Administrador 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.

## **2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje**

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles que se refiere el presente Prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

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

## 2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, cuyo capital social asciende a la cantidad de \$3,000 (tres mil Pesos 00/100 M.N.) representada por 2 (dos) partes sociales.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

De conformidad con la Asamblea General Ordinaria de Socios de fecha 21 de marzo de 2012, la estructura corporativa actual del Administrador es la siguiente:

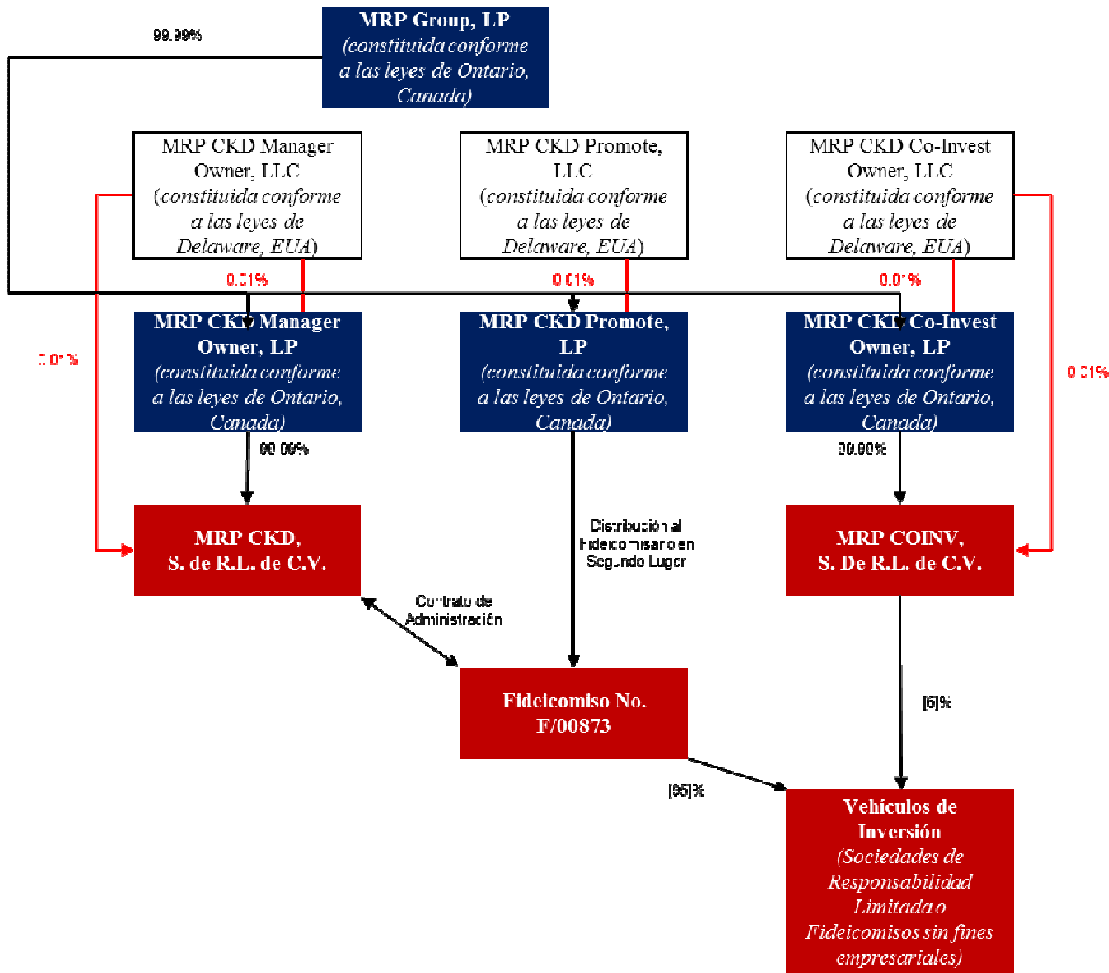
<b>MRP CKD, S. DE R.L. DE C.V.</b>			
<b>Capital Social</b>			
<b>Nombre del Socio</b>	<b>No. de Partes Sociales</b>	<b>Valor de la Parte Social (Pesos)</b>	<b>Porcentaje de Participación en el capital social</b>
MRP CKD Manager Owner LP	1	\$2,999.00	99.97%
MRP CKD Manager Owner LLC	1	\$1.00	00.03%
Total:	2	\$3,000.00	100%

Las principales actividades de MRP CKD Manager Owner LP son ser propietario y administrar inmuebles comerciales en México, llevar a cabo las actividades y negocios que le instruya su socio general y llevar a cabo cualquier actividad relacionada con o derivada de lo previsto anteriormente.

Las principales actividades de MRP CKD Manager Owner LLC son ser propietario y administrar inmuebles comerciales en México, llevar a cabo las actividades y negocios que le instruya su socio general y llevar a cabo cualquier actividad relacionada con o derivada de lo previsto anteriormente.



A continuación se muestra la estructura corporativa de los socios del Administrador:



Se manifiesta que el Administrador no tiene subsidiarias significativas en términos de la Circular Única.

### 2.13 Dividendos

El Administrador pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. El Administrador podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital del Administrador, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios del Administrador consideren relevantes.

### 2.14 Información Financiera del Fideicomitente

En virtud de que el Administrador 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 Administrador.

## **2.15 Otra Información**

En atención a las disposiciones de la Circular de Emisoras y en virtud de que el Administrador 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 del Administrador, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

### 3. Administradores y Socios

A la fecha del presente Prospecto, el Consejo de Gerentes del Administrador está integrado por los miembros que se describen en la siguiente tabla, los cuales fueron nombrados por los socios del Administración en la escritura pública número 57,705 de fecha 21 de julio de 2011, otorgada ante la fe del licenciado José María Morera González, Notario Público número 102 del Distrito Federal:

<b>Consejo de Gerentes</b>
<b>Miembros Propietarios</b>
John Aaron Blumberg (presidente)
Jerónimo Marcos Gerard Rivero
John Samuel Morgan Burstein
<b>Miembros Suplentes</b>
Andrea González Chacón
Carlos Real González
Victor Manuel Barreiro García Conde
<b>Secretario No Miembro</b>
Pedro Morera Gómez

Los miembros del Consejo de Gerentes durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos por mediante Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Socios.

El Consejo de Gerentes del Administrador la sociedad tendrá los siguientes poderes y facultades para representar al Administrador.

(a) Poderes Generales para Actos de Administración. Con toda clase de facultades y poderes generales y especiales que de acuerdo a la ley requieran de cláusula especial en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas y del Código Civil Federal, inclusive las necesarias para suscribir todo tipo de instrumentos públicos y privados, ya sean civiles, mercantiles, administrativos y cualquiera otra forma de declaraciones y renunciaciones, de acuerdo con la ley, suscribir y firmar todo tipo de declaraciones fiscales, incluyendo las de Seguridad Social, y ante las autoridades del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y aquellas que correspondan a impuestos federales y estatales, o de cualquier otro tipo, incluyendo los impuestos de nóminas. Asimismo tendrán todas las facultades necesarias para la celebración de toda clase de contratos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa contratos de arrendamiento, obra y servicios, así como facultades suficientes para el cobro de cualquier contraprestación que se derive de los mismos en favor de la otorgante. Los poderes incluirán aquellos que sean necesarios para llevar a cabo cualquier tipo de solicitudes, consultas y peticiones ante cualquier autoridad de cualquier tipo, ya sea federal, estatal y/o municipal, incluyendo las solicitudes para la devolución o compensación de todo tipo de impuestos incluyendo el impuesto al valor agregado, así como la recepción de cheques o cualquier otro documento por virtud del cual se reciba la devolución de cualquier impuesto en favor de la otorgante.

(b) Poder General para Pleitos y Cobranzas. Con toda clase de facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley, requieran cláusula especial en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los demás Códigos Civiles de las demás entidades federativas y del Código Civil Federal, para ejercitar los mencionados poderes ante todo tipo de personas y autoridades judiciales y administrativas, ya sean civiles, penales, autoridades laborales, locales y federales; en especial para desistirse de acciones, comprometerse en árbitros, articular y absolver posiciones, recusar jueces, aceptar cesiones de bienes, recibir pagos y otorgar recibos y cancelaciones, proseguir acciones

civiles, mercantiles, fiscales, administrativas y de cualquier otro tipo de acciones civiles o criminales, incluyendo la presentación y/o el desistimiento del juicio de amparo, en representación de la sociedad y desistirse de ellos, hacer todo tipo de denuncias, querellas, acusaciones o reclamaciones de cualquier tipo, representar a la sociedad en cualquier proceso penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdones a personas acusadas cuando proceda, presentar pruebas en procesos penales conforme a lo dispuesto por el Artículo Noveno del Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal y de los Artículos correlativos de los Códigos Penales de los Estados de la República Mexicana y del Código Federal de Procedimientos Penales.

(c) Poder Especial Laboral. Tendrán las facultades de representación patronal conforme y para los efectos de los Artículos 11, 36, 47, 134, Fracción III, 523, 692, Fracciones II, II y III, 786, 878, 880, 882 y 884 de la Ley Federal del Trabajo; el poder que se otorga y la representación patronal que se confiere, se ejercitará conforme a las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa, pudiendo actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo; ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrán asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, en consecuencia llevarán la representación patronal para los efectos de los Artículos 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal de la sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos en los términos del Artículo 692, Fracciones II y III de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer al desahogo de pruebas confesionales en los términos de los Artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar las pruebas en todas sus partes; podrán señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en los términos del Artículo ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer con el carácter de patrón, con toda la responsabilidad legal, bastante y suficiente a las audiencias a que se refiere el Artículo 873 de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones; de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los Artículos 875, 876, Fracciones I y IV, 877, 878, 879 y 880 de la Ley Federal del Trabajo; también podrán acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los Artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; podrán hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; y podrán asimismo, celebrar contratos individuales y colectivos y darlos por terminados o rescindirlos.

(d) Poderes bancarios y cambiarios. (i) Poder para actos cambiarios, para suscribir, endosar, avalar y en general negociar títulos de crédito, en los términos de los Artículos 9 y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de acuerdo con los límites establecidos en el presente poder bancario y cambiario; y (ii) Poder general bancario para realizar a nombre de la sociedad todo tipo de gestiones y operaciones bancarias, abrir, administrar y cancelar todo tipo de cuentas y operaciones bancarias, incluyendo la facultad de instruir a las instituciones de crédito sobre los autorizados para realizar depósitos, retiros o endosos en todo tipo de cuentas bancarias.

(e) Poderes Generales para Actos de Dominio. Con toda clase de facultades y poderes generales y especiales en los términos del tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, así como sus correlativos de los demás Códigos Civiles de las entidades federativas y del Código Civil Federal. Los apoderados aquí designados tendrán todas las facultades necesarias para suscribir cualquier tipo de documento relacionado con la enajenación de cualquier bien de la sociedad, incluyendo, sin limitar, la celebración de cualquier tipo de escritura pública, relacionada con la transmisión de la propiedad de cualquier bien de la sociedad, así como cualquier tipo de solicitud, notificación, declaración o documento relacionado con lo antes señalado.

Sin perjuicio de las facultades arriba indicadas, Consejo de Gerentes de una manera enunciativa y no limitativa podrá:

- (a) Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades judiciales, administrativas o del trabajo con las facultades arriba mencionadas;
- (b) Llevar a cabo todos los actos y operaciones pertinentes para cumplir con el objeto social;
- (c) Otorgar y suscribir toda clase de contratos, convenios o documentos públicos o privados y emitir títulos y celebrar operaciones de crédito, ya sean girándolos, aceptándolos, endosándolos, avalándolos o para cobrar su importe o contratar créditos y cuentas bancarias o de otra especie a favor o a cargo de la sociedad;
- (d) Nombrar y remover a los funcionarios, ejecutivos y empleados de la sociedad y fijarles sus facultades, obligaciones y remuneración;
- (e) Otorgar, delegar, sustituir y revocar poderes generales y/o especiales con las facultades que estime convenientes y a su vez poder sustituir y/o delegar esta facultad;
- (f) Convocar a asambleas generales ordinarias y extraordinarias y ejecutar sus acuerdos y
- (g) Afectar y/o constituir todo tipo de gravámenes o garantías respecto de los activos sociales.

La administración de MRP CKD, S. de R.L. de C.V. depende de las siguientes personas:

*Jerónimo Gerard Rivero*

Jerónimo Gerard, es actualmente Presidente de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V. y 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 fundada en 2002. MRP maneja alrededor de EUA\$1,200 millones<sup>28</sup> 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<sup>29</sup> 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 fue 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.

---

<sup>28</sup> Equivalentes a \$15,240 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>29</sup> Equivalentes a \$76,200 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

*Victor Manuel Barreiro García Conde*

Victor Barreiro es Vicepresidente de Desarrollo y Operaciones de Mexico Retail Properties. Victor se unió a MRP en el 2009 y desde entonces ha sido responsable por el diseño, construcción y comercialización de 17 centros comerciales, además de la operación continua de todo el portafolio de inmuebles de MRP. Del 2004 al 2009 fungió como Director Residencial de GICSA, una de las empresas líderes en el mercado inmobiliario del país, diversificados en los sectores comercial, residencial, corporativo, industrial y hotelero. Bajo de su dirección, se integraron proyectos residenciales de lujo a lo largo del país con mas de 4,000 unidades, representando lo anterior un inventario superior a los US\$2,500 millones<sup>30</sup>. Durante esos 4 años también fue miembro del Comité de GICSA, en donde participo en diversos aspectos relacionados con la plantación y gestión de los proyectos de las diferentes divisiones de la empresa. Antes de GICSA, por 10 años Victor fue socio y Director General Adjunto de DeMet una de las empresas de alto crecimiento y activas en el mercado de interés social y medio. En DeMet se desarrollaron mas de 25,000 unidades residenciales. Para impulsar el crecimiento de la empresa en el año 2000 y 2004 se realizaron colocaciones privadas de capital con fondos de EUA (JP Morgan con la participación de The O'Connor Group, así como con Citi Venture Capital por US\$25 y US\$40 millones respectivamente). Durante los últimos 15 años, Victor ha sido responsable de la planeación, selección, negociación de los terrenos, gestión, diseño arquitectónico, construcción, comercialización y coordinación general de los proyectos. Previo a DeMet, Victor fue socio y Director de Operaciones de Tolver por 4 años, donde desarrollo y opero franquicias de Burger King a lo largo del país. El Sr Barreiro cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y estudios de postgrado en el IPADE.

*Carlos Real González*

Carlos Real es Vicepresidente de Nuevos Negocios de Mexico Retail Properties. Antes de incorporarse a MRP en 2003, Carlos fue Director de Expansión y Desarrollo para la región central de México en Wal-Mart de México desde 1998, donde tuvo a su cargo la elaboración del plan de expansión 2000-2010, así como el desarrollo de más de 45 tiendas para la compañía. Antes de su paso por Wal-Mart, Carlos trabajó como desarrollador independiente, Director de GDA Inmobiliaria y Director de Proyectos en Isaac Abadi y Asociados, donde tuvo a su cargo proyectos residenciales y corporativos en Bosques de las Lomas, Tecamachalco, y las Lomas de Chapultepec. Carlos es Arquitecto por la Universidad Anáhuac, y cuenta con un MBA en bienes raíces y construcción de la Universidad Politécnica de Madrid.

*Miguel Ángel Viramontes Nales*

Miguel Ángel Viramontes es Vicepresidente de Inversiones y Finanzas para Mexico Retail Properties. El Sr. Viramontes se unió a MRP en enero de 2007 y ha servido en varias posiciones dentro de la empresa. Primero fue líder de la función de Gestión de Proyectos para nuevos desarrollos, siendo directamente responsable por la ejecución de 7 centros comerciales que sumaron más de 200,000 metros cuadrados rentables. Después fungió como Director de Proyectos en Operación, posición en la que manejó el día a día de un portafolio de más de EUA\$ 150 millones<sup>31</sup> de activos comerciales. Como Director de Planeación y Desarrollo estuvo a cargo de la evaluación, aprobación y cierre de 26 de las inversiones que ha realizado MRP en México. Más recientemente, como Vicepresidente de Inversiones

---

<sup>30</sup> Equivalentes a \$31,750 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>31</sup> Equivalentes a \$1,905 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

y Finanzas, el Sr. Viramontes continúa a cargo de las inversiones comerciales que realiza el Grupo MRP, así como el control de gestión del portafolio, relaciones con inversionistas e iniciativas de levantamiento de capital. Antes de MRP, Miguel fundó una empresa familiar de desarrollo inmobiliario y se desempeñó como consultor de negocios durante más de 5 años con la firma McKinsey and Company. Como consultor, sirvió principalmente a empresas de Energía y Servicios Financieros en México, Europa y el Caribe en temas de evaluación de proyectos de inversión, control presupuestal y fusiones y adquisiciones. El Sr. Viramontes es ingeniero civil por la Universidad Autónoma de San Luis Potosí y cuenta con una Maestría en Administración de Negocios (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

#### *Andrea González Chacón*

Andrea González Chacón se ha desempeñado como Vicepresidente de Administración de MRP 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<sup>32</sup> 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. Previamente 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<sup>33</sup>, 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<sup>34</sup>, 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 valorar 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*

---

<sup>32</sup> Equivalente a \$6,350 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>33</sup> Equivalente a \$12.7 billones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>34</sup> Equivalente a \$2,083 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

Pedro Morera Gómez es Vicepresidente Legal de MRP. 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 Lowe's Home Improvement en el establecimiento de sus empresas en México, Corporación Interamericana de Entretenimiento en diversas emisiones de deuda, a Sumitomo Corporation es su inversión de capital en diversas empresas operadoras de plantas de tratamiento de agua en diversas ciudades de la República Mexicana, así como a Grupo MRP y a otros desarrolladores inmobiliarios en diversas inversiones en México hasta por un monto de 400 millones de dólares<sup>35</sup>. 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<sup>36</sup>, así como en operaciones inmobiliarias por montos superiores a los 500 millones de dólares<sup>37</sup>. El Sr. Morera fue asociado en Creel, García-Cuellar y Muggenburger, 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<sup>38</sup>. 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.).

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre cualquier consejero o directivo relevante del Administrador.

El Administrador no es controlado, directa o indirectamente, por un gobierno extranjero. Para más información acerca del grupo corporativo al que pertenece el Administrador, ver Apartado "IV. EL FIDEICOMITENTE. 1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente" del presente Prospecto.

Los consejeros del Administrador no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo como consejeros. Asimismo, el Administrador no cuenta con programas o convenios en beneficio a los miembros del Consejo de Gerentes, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

### Órganos Internos de Administración

Grupo MRP cuenta con los siguientes comités internos:

- Comité de Ética. Dicho comité está formado por Jerónimo Gerard, Andrea González y Pedro Morera. El Comité de Ética no cuenta con un calendario de sesiones establecido. Las sesiones de dicho comité son convocadas cuando se requiere analizar una situación particular respecto de cuestiones relacionadas con temas de ética, acoso, conflictos de interés, etc. Este Comité sesiona en caso de que haya cualquier tema relacionado con el equipo humano de Grupo MRP o que se presenten temas particulares de ética.

---

<sup>35</sup> Equivalente a \$5,080 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>36</sup> Equivalente a \$7,680 millones de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>37</sup> Equivalente a \$6,350 de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

<sup>38</sup> Equivalente a \$5,080 de Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.



- Comité de Cobranza. Dicho comité está formado por Victor Manuel Barreiro, Andrea González, Pedro Morera y Miguel Viramontes. El comité sesiona una vez al mes para atender y dar seguimiento a la cobranza del Grupo MRP. En las sesiones de este Comité se revisa el estado que guarda la cobranza, pagos y demás conceptos relacionados con los pagos y finanzas del Grupo.
- Comité de Dirección. Dicho comité está formado por Jerónimo Gerard, Andrea González, Victor Manuel Barreiro, Carlos Real, Miguel Viramontes y Pedro Morera. El comité sesiona semanalmente y trata temas estratégicos de la empresa. En él se discuten todas las cuestiones de estrategia y demás temas relevantes para la operación y buen funcionamiento de Grupo MRP.
- Comité de Inversiones. Dicho comité está integrado por el presidente de Grupo MRP, Jerónimo Gerard y 2 miembros de MRP Group, LP. Este comité se encarga de aprobar las inversiones que somete a su consideración el equipo de MRP y sesiona cuando es convocado. En las sesiones de este comité se lleva a cabo la discusión del 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. Asimismo, se define la estructura de la potencial Inversión propuesta para su aprobación por este Comité.

#### **4. Estatutos Sociales y Otros Convenios**

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

MRP CKD, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 57,705, de fecha 21 de julio de 2011, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera González, Notario Público No. 102 del Distrito Federal.

##### Objeto Social

El objeto social del Administrador, entre otros, es el siguiente:

(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 del Administrador se integra por una porción fija de \$3,000.00 M.N. (tres mil Pesos 00/100 M.N.), totalmente suscrito y pagado y otra variable que es ilimitada. El capital social podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Socios, salvo el incremento o disminución de la parte variable del capital social mismo que podrán ser resueltos en la Asamblea General Ordinaria de Socios. 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.

##### De la Asamblea de Socios

La Asamblea de Socios es el órgano supremo del Administrador y sus decisiones obligan aun a los ausentes y disidentes. 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 del Administrador; (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 los estatutos sociales del Administrador.

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 33% (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 Consejo de Gerentes no hace la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la solicitud, la hará un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio del Administrador, a petición de los interesados que representen cuando menos el 33% (treinta y tres por ciento) del capital social. Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad

de una Asamblea General de Socios siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea General Anual Ordinaria de Socios se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social.

Podrá celebrarse una Asamblea sin el requisito de la publicación de la convocatoria cuando: (i) desde el principio de la Asamblea se encuentre representado el 100% (cien por ciento) del capital social, (ii) se reúna una Asamblea como continuación de otra anterior y en ella se hayan señalado el día y hora para continuarla. Para que una Asamblea General Ordinaria de Socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ella se encuentre representado por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) del capital social y las resoluciones serán validas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen la mayoría del capital social. Para que una Asamblea General Extraordinaria de Socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ella se encuentre representado por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social y las resoluciones serán validas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen cuando menos la mitad del capital social.

Si las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Socios no pudieran reunirse en la fecha señalada en la primera convocatoria, se efectuara una segunda convocatoria y las Asambleas decidirán sobre los puntos contenidos en el Orden del Día, siempre y cuando los requisitos del quórum y votación establecidos para la primera convocatoria se observen para la segunda.

#### De la Administración

La Administración de la sociedad está a cargo de un Consejo de Gerentes integrado por tres propietarios y tres suplentes. Los miembros del Consejo de Gerentes y sus suplentes podrán o no ser socios, durarán en su cargo hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, podrán ser nombrados o removidos en cualquier tiempo mediante una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Socios y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea de Socios. 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.

## 5. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Actualmente el Administrador no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento, ni ha celebrado operación alguna con personas relacionadas al Administrador.

El Administrador no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios, Afiliadas MRP o subsidiarias.

Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador, como miembro de Grupo MRP, o de cualquier otra manera, sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios Grupo MRP se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Las operaciones con personas relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador, del Coinversionista y/o sus respectivas Afiliadas o bien que representen un conflicto de interés; deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que el Administrador (o sus subsidiarias o afiliadas) tenga un conflicto de interés. Asimismo, dichas operaciones deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores con el el voto de 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación,

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, el Administrador no podrá contratar a personas o a personas morales cuyos accionistas, socios o directivos sean personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, o sean cónyuges, concubina o concubinario, de cualquiera de los Funcionarios Clave, salvo con la aprobación expresa de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

## IV. B. FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR Y FIDEICOMITENTE

### 1. Historia y Desarrollo del Fideicomisario en Segundo Lugar

MRP CKD Promote LP, es el fideicomitente respecto de \$1.00 de la Aportación Inicial y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso.

#### Constitución, Denominación y Duración

MRP CKD Promote LP es una sociedad limitada (*Limited Partnership*) debidamente constituida y válidamente existente, de conformidad con las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá, de fecha 22 de marzo de 2012.

#### Domicilio y Teléfono

MRP CKD Promote LP tiene su domicilio y oficinas en 181 Bay Street, Suite 2100, Ciudad de Toronto, Provincia de Ontario, Canadá, Código Postal M5J2T3 y su teléfono es el +1(303) 869-4600.

#### Ausencia de Operaciones Previas

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, constituida únicamente para participar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar en la operación descrita en el presente Prospecto. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular Única, no se presenta información adicional de MRP CKD Promote LP 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 MRP CKD Promote LP y que, a su vez, MRP CKD Promote LP no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

#### Antecedentes

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, constituida únicamente para participar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar en la operación descrita en el presente Prospecto.

#### Gobierno Corporativo

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, la cual es administrada por un Socio General (*General Partner*), cuya denominación es MRP CKD Promote, LLC, también una sociedad de reciente creación, debidamente constituida y válidamente existente, de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

#### Experiencia Previa de MRP CKD Promote LP y Sus Principales Funcionarios

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, la cual es administrada por un Socio General (*General Partner*), cuya denominación es MRP CKD Promote, LLC, también una sociedad de reciente creación, debidamente constituida y válidamente existente, de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, por lo que no cuenta con funcionarios al día de hoy.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 Actividades principales**

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, constituida únicamente para participar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

### **2.2 Canales de distribución**

MRP CKD Promote LP no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

### **2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos**

MRP CKD Promote LP no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

### **2.4 Clientes principales**

MRP CKD Promote LP no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

### **2.5 Legislación aplicable**

MRP CKD Promote LP es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad limitada constituida conforme a las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá y por lo tanto sujeta a las disposiciones del *Limited Partnership Act*, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

### **2.6 Situación Tributaria**

MRP CKD Promote LP es contribuyente de los impuestos aplicables bajo las leyes fiscales de Canadá

### **2.7 Recursos Humanos**

MRP CKD Promote LP no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno, ya que no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso

### **2.8 Desempeño Ambiental**

MRP CKD Promote LP no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, por lo que sus actividades no implican un riesgo ambiental.

### **2.9 Información de Mercado**

MRP CKD Promote LP no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso.

### **2.10 Descripción de los Principales Activos**

MRP CKD Promote LP es de reciente creación por lo que no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso. No se incluye una descripción de activo alguno.

### 2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento MRP CKD Promote LP, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles que se refiere el presente Prospecto.

### 2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social

MRP CKD Promote LP es una sociedad limitada variable, cuyo capital social asciende a la cantidad de Can\$1,000.00 (Mil dólares Canadienses 00/100) representada por 2 (dos) partes sociales.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

De conformidad con contrato entre socios a la fecha de su constitución, la estructura corporativa actual de MRP CKD Promote LP la siguiente:

MRP CKD, S. DE R.L. DE C.V.			
Capital Social			
Nombre del Socio	No. de Partes Sociales	Valor de la Parte Social (Dólares Canadienses)	Porcentaje de Participación en el capital social
MRP Group LP (socio limitado)	1	Can\$999.90	99.99%
MRP CKD Promote LLC (socio general)	1	Can\$1.00	0.01%
Total:	2	Can\$1,000.00	100%

### 2.13 Dividendos

MRP CKD Promote LLC no tiene determinada políticas de dividendos al día de hoy, derivado de que es una sociedad de reciente creación.

### 2.14 Información Financiera del Fideicomitente

En virtud de que MRP CKD Promote LLC una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como fideicomitente y fideicomisario en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye información financiera del MRP CKD Promote LLC.

### 2.15 Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular de Emisoras y en virtud de que el MRP CKD Promote LLC es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación Canadiense, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como fideicomitente y fideicomisario del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización de MRP CKD Promote LLC, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

### 3. Administradores y Socios

MRP CKD Promote LP una entidad de reciente creación sin operaciones previas, la cual es administrada por un Socio General (*General Partner*), cuya denominación es MRP CKD Promote, LLC, también una sociedad de reciente creación, debidamente constituida y válidamente existente, de conformidad con las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

### 4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes de MRP CKD Promote LLC

MRP CKD Promote LP es una sociedad limitada (*Limited Partnership*) debidamente constituida y válidamente existente, de conformidad con las leyes de la Provincia de Ontario, Canadá, de fecha 22 de marzo de 2012.

#### Objeto Social

El objeto social de MRP CKD Promote LP, entre otros, es el siguiente:

Directa o indirectamente ser dueña, administrar, recibir compensación en relación de o de otra forma administrar propiedades inmuebles o fondos inmobiliarios en México;

#### Del Capital Social y las Partes Sociales

Los socios deberán haber llevado a cabo las siguientes aportaciones de capital iniciales a MRP CKD Promote LP:

Socio general:	\$0.10 moneda de curso legal en Canadá, la cual deberá acreditarse a la cuenta de capital del socio general en los libros de MRP CKD Promote LP.
Socio limitado:	\$999.90 moneda de curso legal en Canadá, la cual deberá acreditarse a la cuenta de capital del socio limitado en los libros de MRP CKD Promote LP.

Ningún socio tendrá derecho a los intereses sobre cualquier parte de su capital aportado.

Ningún socio estará obligado a llevar a cabo posteriores aportaciones al capital de MRP CKD Promote LP, pero lo podrá hacer con la aprobación del socio general.

#### De la Asamblea de Socios

Se podrá convocar una asamblea de socios por cualquier socio en cualquier momento dando convocatoria escrita con no menos de cuarenta y ocho (48) horas a lo(s) otro(s) socio(s), en el entendido de que cualquier socio podrá renunciar a dicha convocatoria.

Las asambleas deberán celebrarse fuera de Canadá y podrán celebrarse personalmente o por conferencia telefónica de los socios.

Cualquier acción que se requiera o permita adoptar en una asamblea de socios podrá adoptarse fuera de asamblea, sin convocatoria previa, y sin votación, si se firman consentimientos por escrito, estableciendo la acción a adoptar, por todos los socios, en el entendido que dichos consentimientos deberán firmarse fuera de Canadá.



### De la Administración

Sujeto a las disposiciones de los estatutos sociales y cualquier delegación de sus poderes debidamente autorizada bajo el presente y las leyes aplicables de la Provincia de Ontario, el socio general está facultado para llevar a cabo las actividades de MRP CKD Promote LP y deberá (con excepción de los socios limitados) tener el único poder y la exclusiva autoridad para administrar, conducir, controlar y operar las actividades y asuntos de MRP CKD Promote LP y tener todos los poderes y facultades, por y a nombre de MRP CKD Promote LP, para llevar a cabo cualquier acto, adoptar cualquier procedimiento, tomar cualquier decisión y firmar y entregar cualquier documento, escritura, contrato o documento necesario o adecuado para o accesorio de llevar a cabo las actividades de MRP CKD Promote LP, en el entendido, sin embargo, que todas las actividades de MRP CKD Promote LP deben llevarse a cabo fuera de Canadá, distintas a aquellas actividades que el presente contrato o las leyes aplicables de Ontario requieran que se lleven a cabo en Canadá.

El socio general contará con todos los derechos, poderes y obligaciones que pueda tener un socio general de conformidad con las leyes aplicables de Ontario y los derechos, poderes y obligaciones que de otra forma se confiera por la ley.

## **V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE Y DEL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, el Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

El Fideicomisario en Segundo Lugar es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, el Fideicomisario en Segundo Lugar no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

## I. SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL

El término de bienes raíces o propiedades comerciales se refiere, de manera general, al grupo de inmuebles o propiedades que se dedican preponderantemente a generar flujos a través de la actividad de arrendamiento de sus espacios rentables. El beneficio para el propietario de dichos inmuebles proviene de dos fuentes; el rendimiento corriente que le deriva la actividad cotidiana del arrendamiento y por otro lado las ganancias de capital que le deriva la apreciación del valor del inmueble en el mercado en el que opera. De manera general, el sector inmobiliario comercial se divide en cuatro grandes categorías identificadas por el enfoque en el uso de sus espacios rentables. Estas principales categorías dentro del sector inmobiliario comercial son:

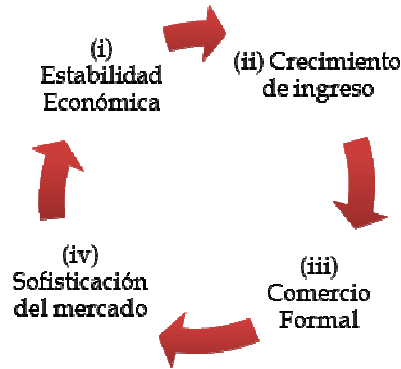
- a) **Comercio:** También conocido como “Retail”, se refiere a inmuebles dedicados a atender los requerimientos de la actividad comercial y entretenimiento de la población (ventas al por menor). Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por los centros comerciales (con áreas comerciales cerradas o con espacios abiertos) típicamente anclados por tiendas departamentales y de autoservicio, los espacios compuestos de salas de proyección de cine, los desarrollos de uso mixto cuya actividad es preponderantemente comercio, las tiendas de autoservicio y en general los inmuebles diseñados y desarrollados con el objeto dedicar sus espacios rentables a la actividad de comercio o entretenimiento.
- b) **Oficinas:** Inmuebles, dentro de los corredores de negocio de las principales ciudades, dedicados al arrendamiento de espacio para oficinas a corporativos empresas de servicio, entidades gubernamentales, y en general los espacios corporativos de empresas y negocios. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por los edificios de oficinas, las propiedades adaptadas para llevar a cabo estos fines y los componentes de oficina en los desarrollos de usos mixtos.
- c) **Industrial y Logístico:** Inmuebles dedicados a atender los requerimientos de las actividad industrial de manufactura ligera (por ejemplo: las maquilas, y el ensamble y procesos sencillos de transformación), y los requerimientos de la actividad logística y distribución de productos. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por naves industriales, bodegas, centros de acopio y distribución y los galerones de almacenaje.
- d) **Recreación y Hospedaje:** Inmuebles dedicados a atender los requerimientos recreativos y de hospedaje para la actividad turística de la población y de los viajeros de negocio, sector turismo. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por todo tipo de hoteles de servicio completo, servicio limitado y/o de negocios, de permanencia limitada y desarrollos turísticos integrales.

Grupo MRP invierte principalmente en la primer categoría, el sector inmobiliario de comercio, las cuales albergan locales y/u oficinas comerciales en un espacio determinado. El alcance de inversión de Grupo MRP abarca principalmente tres tipos de centros comerciales: (i) proyectos verticales de usos mixtos, con un componente de oficinas, (ii) centros comerciales regionales y (iii) centros tipo “Power Centers” y que son anclados por tiendas de autoservicios. Existen otros tipos de centros comerciales en los cuales Grupo MRP podría invertir si se presentara una oportunidad de negocio, justificada por las necesidades de mercado, el interés de las cadenas comerciales y arrendatarios en ocupar el espacio a desarrollar, y la viabilidad económica para el grupo.

### Dinámica de la Industria

La industria de desarrollo de inmuebles dedicados al comercio, se encuentra en un ciclo virtuoso de crecimiento y expansión. La estabilidad económica del país <sup>(i)</sup>, con 11 años de inflación menor al 10%, grado de inversión crediticio, tasas de interés estables y reformas estructurales importantes, ha causado un crecimiento en el ingreso familiar y un crecimiento de la clase media <sup>(ii)</sup>, así como mejoras en el acceso a

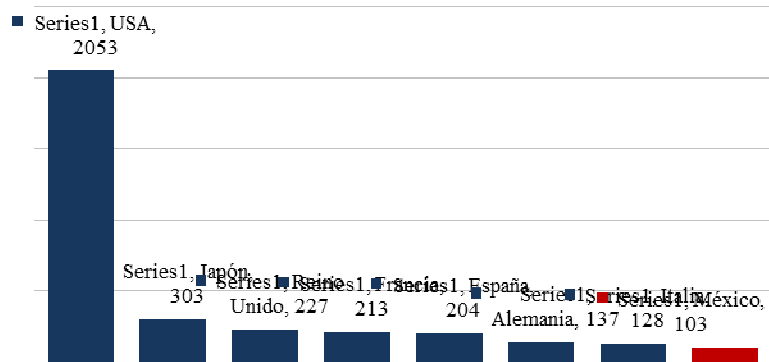
financiamiento para las familias, lo que a su vez genera una demanda hacia el comercio formal (iii), el cual ha tenido crecimiento sostenido en los últimos siete años. La demanda continua por el comercio formal genera en el largo plazo una sofisticación del mercado (iv), en donde los clientes demandan mejores productos y servicios. Con mejores condiciones de mercado, las condiciones económicas del país permanecen estables, creando (i) estabilidad económica, empezando de nueva cuenta el ciclo virtuoso de expansión para la industria de Comercio.



### Penetración de la Industria de Comercio en México

La industria de comercio tiene una penetración muy baja en México, con solo 103 m<sup>2</sup> rentables por cada 1,000 habitantes. En comparación con otros mercados, Estados Unidos tiene 2,053 m<sup>2</sup>, Japón 303 m<sup>2</sup> y el Reino Unido tiene 227 m<sup>2</sup>. Esto indica que la industria en México se encuentra en un periodo de maduración y cuenta con suficiente capacidad de crecimiento para los próximos años.

**Área Rentable por cada 1,000 habitantes**



Fuente: ABRASCE, BofA Merrill Lynch Global Research, DIPSA, INEGI

### Factores demográficos

Además de la baja penetración de la industria de comercio en México, la industria se beneficia por factores demográficos inherentes a una economía emergente y en específico al mercado mexicano:

- a) Una disminución de la pobreza y una creciente clase media:

Segmento	2000	2008
----------	------	------

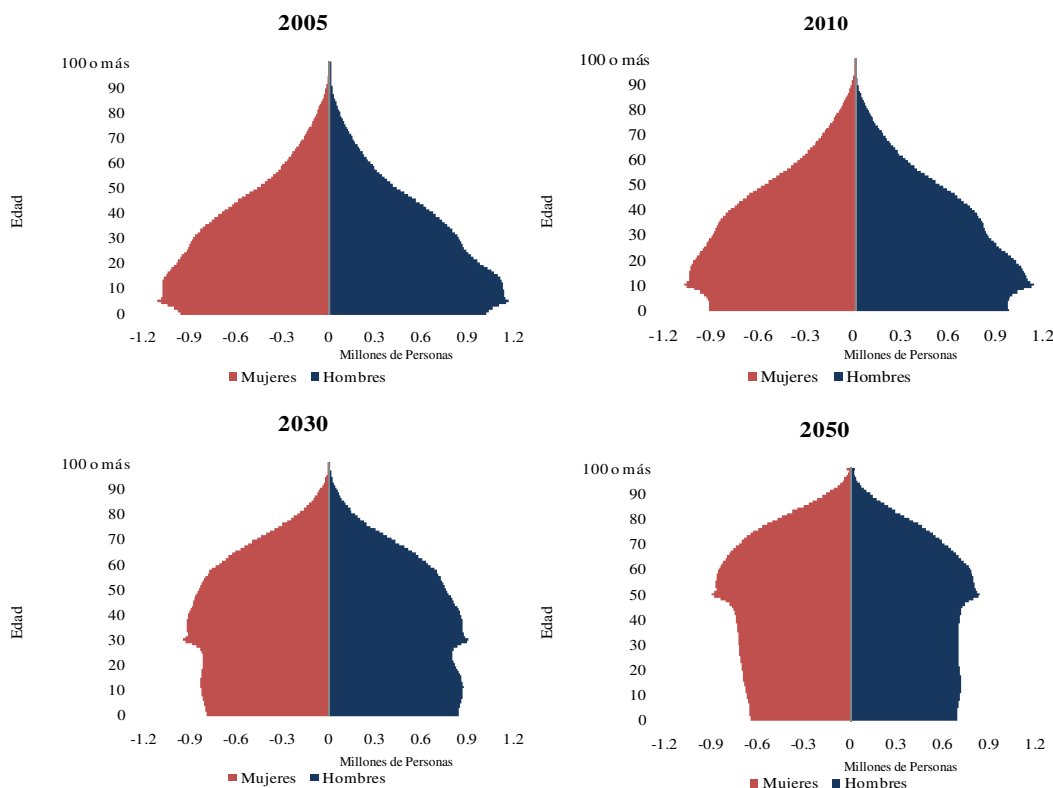
<b>A/B</b>	7.0%	7.2%
<b>C+</b>	12.0%	14.0%
<b>C</b>	17.8%	17.9%
<b>D+</b>	30.2%	35.8%
<b>D/E</b>	33.0%	25.0%

Fuente: AMAI 2009, basada en IBOPE y ACNielsen

Se puede observar que el porcentaje de la población que se sitúa en los segmentos socioeconómicos D y E, consideradas como niveles de pobreza ha disminuido, mejorando su calidad de vida incorporándose a la clase media baja y media. Esto implica que los segmentos de la población D+, C y C+ han visto un incremento, lo cual indica una clara tendencia hacia la reducción de pobreza, el incremento de la capacidad de poder adquisitivo de las familias y una tendencia de crecimiento de la clase media. Este factor es muy importante para la industria de comercio, pues son estos segmentos de la población quienes están sub-atendidos, y serán quienes demandarán productos y servicios, los cuales a su vez necesitarán espacios de comercio para satisfacer la demanda de la creciente clase media.

b) Bono demográfico:

La población de México es muy joven aún. Las diferentes velocidades de crecimiento traerán un cambio en la estructura de edad de la población, y se estima que se suscite en los siguientes años un fenómeno llamado "bono demográfico", en el que la población en edad de trabajar y los adultos mayores ocuparán mayores proporciones de la población total, y esto a su vez impulsará el crecimiento económico de México, así como del consumo y de la industria de comercio durante los próximos 20 años.



Fuente: CONAPO

## Crecimiento de la Industria de Comercio

El crecimiento de la industria de comercio se ha transformado desde la expansión de Wal-Mart con su fusión con grupo Cifra en 1997. Este suceso redefinió la industria, forzando cambios en el entorno competitivo y creando una industria moderna y dinámica. Asimismo, otros competidores internacionales entraron al mercado, tales como HEB y Carrefour. El primero continúa creciendo exitosamente en el norte y centro del país, y el segundo fue adquirido por el grupo Chedraui, una de las cadenas más importantes del país y recientemente lanzada al público con una oferta pública de acciones (BMV, Abril 2010). Estos cambios forzaron a las cadenas locales a modernizar sus negocios, adoptar tecnologías y métodos de distribución de clase mundial. Como resultado, la industria se ha vuelto más competitiva, ofreciendo a sus clientes mejores productos a precios bajos, una variedad más extensa, con una distribución más amplia de manera nacional.

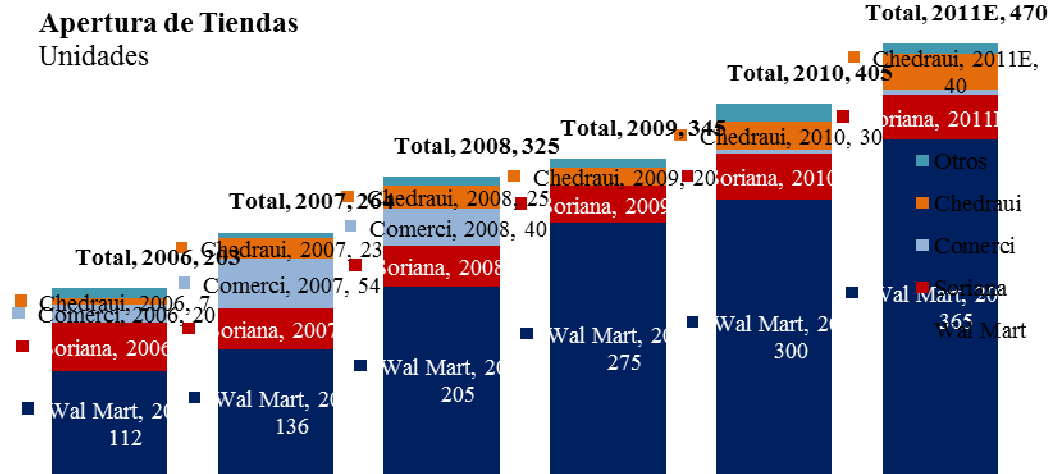
El crecimiento de la industria es impulsado principalmente por los planes de expansión de las grandes cadenas de autoservicios, quienes demandan una cantidad importante de espacios nuevos para llevar los productos a mercado. El principal impulsor de crecimiento de la industria es el grupo Wal-Mart.

Para 2011, la ANTAD estimó que el crecimiento en ventas de la industria fuera de 8.4% sobre unidades totales respecto al 2010. A junio de 2011, el crecimiento ha superado a la expectativa con un crecimiento de 9.8% respecto al año anterior. De la misma manera la ANTAD estimó un crecimiento en ventas de 2.6% sobre unidades existentes, y a junio de 2011 el crecimiento ha sido de 3.8%, superando la expectativa inicial.

El crecimiento del piso de ventas se está dirigiendo de manera importante a los segmentos económicos más bajos, en zonas donde no existe mucho acceso a la industria de comercio. Un ejemplo de este crecimiento es el formato de “Bodega Express” de Wal Mart, “Super Ché” de Chedraui, “Soriana Express”, entre otros, los cuales atienden a clientes de segmentos bajos, quienes estaban tradicionalmente desatendidos por los comerciantes formales y satisfacían sus necesidades en mercados y tianguis locales. Estos formatos pequeños y eficientes son un camino para la expansión en el mercado mexicano, adicional a los formatos tradicionales que seguirán siendo importantes en el crecimiento de la industria. En comparación, los mercados dirigidos a segmentos más altos tuvieron pocas o ninguna apertura durante 2010, tales como Superama y Citi Market, respectivamente. La Inversión directa en apertura de tiendas para este año, se espera que sea entre los EUM\$1,400 y \$1,500 millones de dólares<sup>39</sup>, lo cual se verá reflejado en un crecimiento de piso de ventas de aproximadamente 8%.

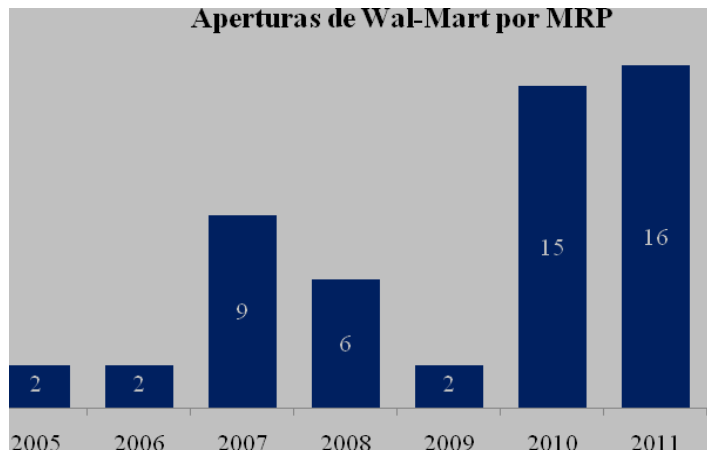
---

<sup>39</sup> Equivalente a \$17,780 millones y \$19,050 millones Pesos, a un tipo de cambio de \$12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.



Fuente: ANTAD, reportes de las compañías

En 2011, Wal-Mart espera abrir 365 nuevas unidades, es decir, una unidad por día del año, siendo el líder en crecimiento, y seguido por Chedraui, el cual estima abrir 40 unidades en 2011. Grupo MRP ha consolidado su posición como plataforma de desarrollo de Wal-Mart, contando con 58 contratos de arrendamiento de todos sus formatos al 30 de junio de 2011. Durante los últimos 24 meses Grupo MRP ha demostrado la capacidad de comprometer al menos 15 aperturas de tiendas con Wal-Mart por año.



Fuente: Grupo MRP

### Entorno Competitivo

Según un estudio publicado por el International Council of Shopping Centers, la mayor asociación de centros comerciales del mundo (ICSC) en México existen alrededor de 12 millones de metros cuadrados rentables en centros comerciales. MRP tiene 843,000 lo cual significa un 7% de participación de mercado.

De esos 12 millones de metros cuadrados, aproximadamente 2.1 millones está en manos de empresas minoristas cuyo negocio principal no es el de bienes raíces (Walmart, Soriana, Chedraui, Liverpool, etc). Más de la mitad se encuentra en manos de individuos o pequeñas empresas, por lo que el espacio donde compiten los desarrolladores profesionales es de alrededor de 4 millones de metros cuadrados.

Con 843,000 metros cuadrados, MRP es el desarrollador/propietario de centros comerciales en México que cuenta con el 21% de participación de este sub-mercado, seguido por Acosta Verde, GICSA, FRISA, Planigrupo y E-Group.

Cabe mencionar que a diferencia de la mayoría de nuestros competidores, que son empresas familiares que han logrado acumular áreas rentables a lo largo de generaciones, MRP en una empresa institucional que ha logrado un posicionamiento en sólo 6 años de crecimiento acelerado.

### **Futuro de la industria**

La industria de bienes raíces de comercio seguirá presentando oportunidades de alto crecimiento debido al crecimiento de la economía mexicana, la composición de su gente en términos demográficos y socioeconómicos, así como la distribución de la oferta en términos geográficos.

Se estima que para 2020 existan 116 millones de habitantes, lo cual generará demanda incremental de espacios comerciales. Las ciudades pequeñas y medianas continuarán creciendo, y se atenderán las necesidades de estos mercados a través de centros regionales y comunitarios, con centros anclados por supermercados y entretenimiento o servicios. Asimismo, los nuevos asentamientos en las periferias de las grandes ciudades, o las zonas que estén sub-atendidas serán una fuente de importante crecimiento para la industria.

Por otro lado, el incremento del poder adquisitivo de los mexicanos y el crecimiento en el número de mexicanos en edad económicamente activa, resultará en el crecimiento de un mercado que demandará productos y servicios con mayor frecuencia y de mayor calidad. Consecuentemente, las necesidades por espacios comerciales se incrementará, y por lo tanto la demanda de desarrollo de nuevos centros comerciales. Asimismo, se espera que surjan oportunidades de rehacer o remplazar centros comerciales viejos en localizaciones privilegiadas, que tengan problemas de diseño o de anclaje, o que simplemente busquen efficientar el mejor y más rentable uso del espacio.

### **Membresías de MRP en Asociaciones Gremiales**

MRP es miembro de la AMFII y de ICSC.

La AMFII (Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura) es una asociación gremial que busca coordinar los esfuerzos de la industria ante la autoridad y defender sus intereses en temas fiscales, regulatorios, etc.

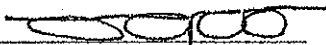
El ICSC (International Council of Shopping Centers) es la asociación de centros comerciales más grande del mundo, la cual organiza foros, congresos (uno internacional y uno regional), seminarios, programas de educación continua, etc. MRP es miembro desde su fundación y participa anualmente en el congreso internacional con un stand donde se recibe a los interesados en hacer negocios en México y se establecen contactos de negocio con proveedores y clientes. A nivel regional, ejecutivos de MRP han participado en diversos foros de la industria como ponentes.



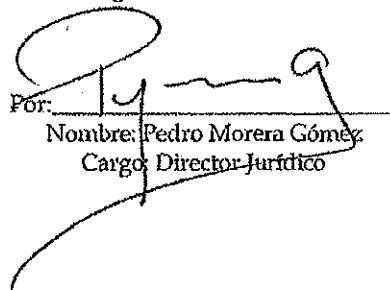
**VII. PERSONAS RESPONSABLES**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a 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."

MRP CKD, S. de R.L. de C.V.

Por:   
Nombre: Jerónimo Marcos Gerard Rivero  
Cargo: Director General

Por:   
Nombre: Miguel Ángel Viramontes Nales  
Cargo: Director de Finanzas

Por:   
Nombre: Pedro Morera Gómez  
Cargo: Director Jurídico

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito nuestras funciones, preparamos la información relativa a 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."

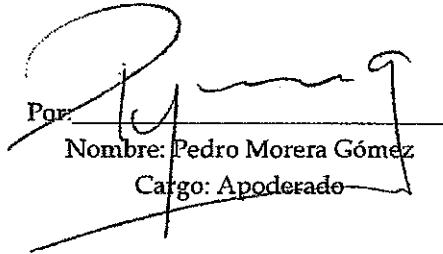
MRP CKD Promote, LP



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Miguel Ángel Viramontes Nales

Cargo: Apoderado



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Pedro Morera Gómez

Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada 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, manifiesto que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada mi representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

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



Por

Nombre: Alberto Castillo Pereyra

Cargo: Delegado Fiduciario

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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario, al Fideicomitente y el Fideicomisario en Segundo Lugar el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores."

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de  
Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex

Por: 

Nombre: Ignacio Gómez-Daza Alarcón  
Cargo: Apoderado

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

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario, al Fideicomitente y al Fideicomisario en Segundo Lugar el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.”

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

Por: \_\_\_\_\_

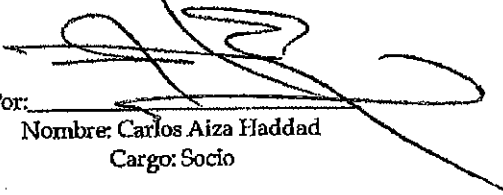
Nombre: Ángel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Ruy Halffter Marcet  
Cargo: Apoderado

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

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C.

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Carlos Aiza Haddad  
Cargo: Socio

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cuál a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria

Por: 

Nombre: María del Carmen Mózas Gómez

Cargo: Delegado Fiduciario

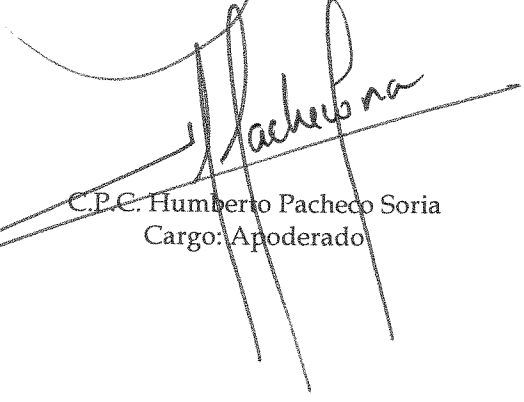
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información que acompaña a su informe de fecha 27 de marzo de 2012, que se identifica como Anexo I al mismo, que contiene el prospecto, fue revisada de acuerdo con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Asimismo, manifiesta que dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relevante, relativa a la información que se incluye y que se refiera a la que acompaña a su informe de fecha 27 de marzo de 2012, identificada como Anexo I a dicho informe, que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

PricewaterhouseCoopers, S. C.



C.P.C. Luis Roberto Martínez Del Barrio  
Cargo: Socio



C.P.C. Humberto Pacheco Soria  
Cargo: Apoderado



### **III. ANEXOS**

#### **ANEXO 1 Opinión legal**

## **ANEXO 2 Título que ampara la Emisión**

## **ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso**

**ANEXO 4 Anexo W: Formato de manifestación del conocimiento de las características de los títulos fiduciarios**

**ANEXO W**

**ANTES DE INVERTIR EN LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS SOBRE EL DERECHO A PARTICIPAR EN UNA PARTE DE LOS FRUTOS O RENDIMIENTOS; DE LOS BIENES O DERECHOS, O DE LA VENTA DE LOS BIENES O DERECHOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, HASTA EL VALOR RESIDUAL DE LOS MISMOS, CON EL OBJETO DE DESTINARLOS A LA INVERSIÓN QUE PERMITA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES O LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE UNA O VARIAS SOCIEDADES, O BIEN, LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL SOCIAL, DEBE CONOCER LOS PRINCIPALES RIESGOS EN LOS QUE PUEDE INCURRIR.**

**LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS CON CLAVE DE PIZARRA MRPCK12 EMITIDOS POR THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, TIENEN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:**

- No existe la obligación de pago de principal ni de rendimientos (intereses y dividendos).
- Otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos en fideicomiso, los cuales podrán ser variables e inciertos.
- No cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.
- La valuación periódica de los Certificados Bursátiles se realizará por un Valuador Independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.
- Podrían no tener liquidez en el mercado.
- El régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados Bursátiles no ha sido verificado o validado por autoridad fiscal competente.
- En caso de que el Administrador sea removido con causa de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador conservará el derecho a ser liquidado conforme a lo previsto en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso.
- Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso (ver siguiente párrafo), así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso. 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. 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.
- Además de los derechos establecidos conforme al párrafo anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores, MRP tendrá el derecho de (i) causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% en cualquiera de las Inversiones; o (ii) adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% de su Valor de Avalúo más reciente, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% de su Valor de Avalúo más reciente; o (iii) instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o del Vehículo de Coinversión) a un 105% de su Valor de Avalúo más reciente.

- Los tenedores deberán considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial que decrete su existencia. No obstante ello, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso, así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso.
- No es posible asegurar que los Funcionarios Clave cumplirán con su compromiso de dedicar su tiempo a la buena marcha de las Inversiones. El tener el compromiso de dedicarle una porción significativa de su tiempo a otro CKD, podría implicar que los Funcionarios Clave no le den la misma importancia a los proyectos del Fideicomiso o estar situaciones que impliquen un conflicto de interés. Lo anterior podría tener un efecto adverso en el resultado del Fideicomiso.

**LO ANTERIOR, SÓLO REPRESENTA ALGUNOS DE LOS RIESGOS IMPORTANTES QUE SE DEBEN CONSIDERAR AL INVERTIR EN DICHS TÍTULOS FIDUCIARIOS, LO CUAL PODRÍA NO SER ACORDE CON LOS INTERESES DE SUS TENEDORES.**

**ASIMISMO, HE REVISADO EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN EN LA PÁGINA ELECTRÓNICA DE LA RED MUNDIAL DENOMINADA INTERNET DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES Y DE LA BOLSA DE VALORES CORRESPONDIENTE EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), EN DONDE SE ENCUENTRAN LAS CARACTERÍSTICAS Y LOS PRINCIPALES RIESGOS DE ESTOS VALORES.**

**TENGO CONOCIMIENTO Y ACEPTO LAS COMISIONES Y GASTOS PAGADEROS AL ADMINISTRADOR AL AMPARO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON EL CUAL LOS TITULOS SERAN EMITIDOS, Y QUE SON REVELADAS EN EL PROSPECTO DE COLOCACION EN EL APARTADO “COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR U OPERADOR”.**

**TODA VEZ QUE CONOZCO LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTOS INSTRUMENTOS, ASÍ COMO LOS POTENCIALES RIESGOS QUE REPRESENTAN LAS INVERSIONES EN ESTE TIPO DE VALORES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2, FRACCIÓN I, INCISO M DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES, EL QUE SUSCRIBE [NOMBRE DEL INVERSIONISTA] MANIFIESTA SER ACORDE A SU PERFIL DE RIESGO, O DE LA PERSONA QUE REPRESENTA, ASÍ COMO SU CONFORMIDAD PARA INVERTIR EN LOS TÍTULOS FIDUCIARIOS EMITIDOS POR THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.**

(\_\_\_\_\_)

**Nombre del inversionista o su representante legal y firma**  
FORMATO DE LIBRE IMPRESIÓN. SE EXPIDE POR DUPLICADO.

**ANEXO 5. Reporte emitido por PricewaterhouseCoopers, S.C.**

## ANEXO 6. Opinión Fiscal

## ANEXO 7. Marcas AAA

Este listado puede ser revisado a solicitud del Administrador y con previa aprobación del Comité Técnico, se podrán incluir o excluir nombres.

Walmart (cualquiera de sus formatos)  
Soriana (cualquiera de sus formatos)  
Chedraui (cualquiera de sus formatos)  
Cinopolis (cualquiera de sus formatos)  
Cinemex  
The Home Depot  
Lowe's  
Best Buy  
Grupo Gigante (Office Depot, Toks, Home Store y cualquiera de sus formatos)  
Grupo Alsea (cualquiera de sus formatos)  
McDonalds  
YUM  
CMR (cualquiera de sus formatos)  
Bancos (todos)  
Coppel  
Liverpool  
Palacio de Hierro (cualquiera de sus formatos)  
Grupo Carso (cualquiera de sus formatos)  
Inditex (cualquiera de sus formatos)  
Grupo Marti  
Sport City  
Sportsworld  
Sportium  
C&A  
Play City  
Office Max  
Home & More  
Bed, Bath & Beyond  
Nike  
Reebok  
Adidas  
New Balance  
Famsa  
Elektra  
Harmon Hall  
Burger King  
NH Hoteles  
Grupo Posadas  
Hoteles City Express  
Promoda  
Italiannis  
La Mansión  
Movistar  
Telcel  
Nextel