

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

**DEFINITE PROSPECTUS.** These securities have been registered with the securities section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

## CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS RESPALDADOS POR DERECHOS DE COBRO



Av Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias

**invex** Banco

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

### FIDEICOMITENTES PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS

FIDUCIARIO EMISOR

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE:**  
**Hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión**

El Programa a que se refiere este Prospecto contempla la realización de diversas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios conocidos como bursatilización de activos o valores respaldados por activos o Derechos de Cobro, hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa se realizará mediante oferta pública y contará con sus propias características, incluyendo sin limitar, el monto de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés y amortización del principal, las cuales serán acordadas por el Fiduciario y los Fideicomitentes, con los Intermediarios Colocadores al momento de cada Emisión y se darán a conocer mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o en UDIs, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrá realizarse una o varias Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

**Fiduciario Emisor:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, o la institución que lo sustituya en términos del Fideicomiso Emisor respectivo o que se indique en cada Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Fideicomitentes:** AV Promotora S.A. de C.V. y Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V., y cualquier otra sociedad que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea controlada por, o se encuentre bajo el control común con AV Promotora, S.A. de C.V., en el entendido que para efectos de la presente definición se considera que AV Promotora, S.A. de C.V. tiene bajo su "control" a otra persona moral si tiene la facultad de dirigir o de encausar el sentido de la administración y políticas de dicha persona moral, ya sea teniendo participación en ésta, mediante contrato o de cualquier otra forma (las "Subsidiarias"), las cuales podrán actuar como fideicomitentes de cada Fideicomiso Emisor, de manera separada o conjunta cualesquiera de ellos, y aportar de manera enunciativa más no limitativa, sus respectivos Inmuebles, Derechos Fideicomisarios o Derechos de Cobro, en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

**Clave de Pizarra:** La clave de identificación del Programa será "ACOSTCB" seguida de la numeración progresiva para cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

**Tipo de Oferta:** Oferta pública, primaria y nacional.

**Tipo de Instrumento:** Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:** Hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación pueda exceder en cualquier fecha el Monto Total Autorizado del Programa.

**Plazo de Vigencia del Programa:** El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de su autorización por la CNBV.

**Denominación:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o en UDIs, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

**Series:** Cada Fideicomiso Emisor podrá emitir distintas series de Certificados Bursátiles Fiduciarios, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

**Valor Nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** El que se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios:** El que se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

**Plazo de las Emisiones:** Las distintas Emisiones que se realicen al amparo del Programa tendrán una vigencia de entre 10 (diez) años y 30 (treinta) años.

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

**Fideicomisarios en Segundo Lugar:** Los Tenedores de las Constancias o la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.

**Fideicomisarios en Tercer Lugar:** La(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.

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

**Patrimonio de los Fideicomisos Emisores:** El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario en beneficio de dicho Fideicomiso Emisor junto con sus frutos, productos y accesorios, según se describa en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro:** Las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa tendrán como Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro a AV Promotora S.A. de C.V., o cualquier Promotor y Cobrador Sustituto.

**Destino de los Fondos:** Los recursos netos provenientes de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen al amparo de este Programa, serán utilizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente.

**Mecanismo de Asignación:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán colocarse mediante el método de construcción de libro o subasta pública, según se indique en el Suplemento de cada Emisión, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho, o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el Suplemento de cada emisión.

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

**Constancias:** Con base en cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario podrá emitir ciertas constancias de derechos que serán recibidas por los Fideicomitentes a cambio de las aportaciones iniciales realizadas y, en su caso, por las personas que éstos designen o según se indique en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

**Fuente de Pago:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, por lo que los recursos de un Fideicomiso en particular no podrán ser utilizados para pagar los Certificados Bursátiles Fiduciarios que hayan sido emitidos por otro Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Promotor y Cobrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni cualquier otro tercero con participación en las Emisiones, respaldarán con su patrimonio las Emisiones que se realicen al amparo de presente Programa, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario.

**Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Adicionales:** Sujetándose a las disposiciones que en su caso le sean aplicables, se podrán emitir y colocar certificados bursátiles adicionales al amparo de una Emisión que se realice con base en el presente Programa. Ver sección "Características del Programa – Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales" del presente Prospecto.

**Garantía:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del presente Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente, mediante las Garantías que se constituyan en favor de los Tenedores y cuyas características, funcionamiento y garante, en su caso, se indicará en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada Emisión o, en su caso, en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

**Amortización de Principal:** La amortización de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuará de la manera en que se señale en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión y se podrá llevar a cabo la amortización anticipada, total o parcial, de los Certificados Bursátiles Fiduciarios según se indique en el Suplemento y Título correspondiente.

**Tasa de Interés o Descuento:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de interés o descuento aplicable y la forma de calcularse, así como las fechas de pago de intereses se determinarán y divulgarán en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada Emisión. Los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

**Intereses Moratorios:** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago puntual de principal o de intereses. La tasa de interés moratorio aplicable y la forma de calcularse se señalarán en el Suplemento y en el Título correspondiente a cada Emisión.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en la fecha que determinen los documentos de la Emisión respectiva, mediante transferencia electrónica, o en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente. El pago de los intereses moratorios, en su caso, se llevará a cabo en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se señale en el Suplemento o en el Título que documente cada Emisión.

**Sobrecolateralización:** Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o "DSCR", misma que será calculada sobre los flujos por renta derivados de los Derechos de Cobro cedidos y su respectivo nivel de ocupación. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetiva, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se deberá contar con un mecanismo de retención de flujo en exceso para el caso de que en un periodo determinado no se cumpla con el nivel mínimo de DSCR. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por los Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, considerando las sugerencias de las Agencias Calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión, en una sobrecolateralización de flujos.

**Calificaciones:** Cada Emisión que se realice al amparo del Programa recibirá, cuando menos, un dictamen sobre su calidad crediticia.

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

**Régimen Fiscal:** Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 133, 134, 135, 136 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 18, fracción IX y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residentes en el extranjero, el impuesto será retenido conforme a los artículos 153 y 166 de dicha Ley del Impuesto sobre la Renta y otras disposiciones aplicables, así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publique reformas o adiciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y, en especial, la incluida bajo la sección "Factores de Riesgo".

**Intermediarios Colocadores:** Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo con el Suplemento correspondiente.

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otro representante común que se nombre en cada emisión de acuerdo con el Suplemento y Título correspondiente.

NO EXISTIRÁ LA REVISIÓN DE UN AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL HISTORIA DE LOS DERECHOS DE COBRO A SER APORTADOS AL FIDEICOMISO EMISOR Y QUE VERIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y REQUISITOS NECESARIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, POR LO QUE NO EXISTE EVIDENCIA DE UN POSIBLE COMPORTAMIENTO O TENDENCIA DE LOS FLUJO DERIVADOS DE DICHOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

EL MODELO DE NEGOCIOS DE GRUPO ACOSTA VERDE HA DEPENDIDO DE TIENDAS ANCLA PARA ATRAER COMPRADORES Y AUMENTAR EL TRÁFICO EN SUS CENTROS COMERCIALES Y LA ESTRATEGIA DE GRUPO ACOSTA VERDE HACIA EL FUTURO ES SEGUIR DEPENDIENDO DE TIENDAS ANCLA PARA ATRAER COMPRADORES. SE ESPERA QUE ESTAS TIENDAS, DEBIDO A SU TAMAÑO, REPUTACIÓN U OTROS FACTORES,

ATRAINGAN A OTROS ARRENDATARIOS Y COMPRADORES A LOS CENTROS COMERCIALES. EN CUALQUIER MOMENTO, UNA TENDA ANCLA U OTRO ARRENDATARIO CLAVE PUEDE EXPERIMENTAR UN DECREMENTO EN SU NEGOCIO QUE PUDIERA DEBILITAR SU SITUACIÓN FINANCIERA, O LLEVARLO A DECIDIR EL CIERRE DE SU TIENDA EN LOS CENTROS COMERCIALES O LA REUBICACIÓN DE LA MISMA EN UN CENTRO COMERCIAL OPERADO POR UNO DE SUS COMPETIDORES. ADEMÁS, ESTAS TIENDAS PODRÍAN RETRASAR EL COMIENZO DE ALGÚN ARRENDAMIENTO, NEGARSE A RENOVAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A SU VENCIMIENTO, INCUMPLIR CON EL PAGO DE LA RENTA A SU VENCIMIENTO O DECLARARSE EN QUIEBRA. TENER ESPACIOS RENTABLES NO ARRENDADOS EN LOS CENTROS COMERCIALES AUMENTARÍA LOS COSTOS OPERATIVOS Y AFECTARÍA NEGATIVAMENTE LA PERCEPCIÓN DE LOS COMPRADORES Y ARRENDATARIOS CON RESPECTO A LOS CENTROS COMERCIALES. NO SE PUEDE ASEGURAR QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES TENDRÁ LA CAPACIDAD DE ARRENDAR RÁPIDAMENTE EL ESPACIO RENTABLE NO ARRENDADO EN CONDICIONES FAVORABLES, O DEL TODO. CUALQUIERA DE ESTOS CAMBIOS PODRÍA AFECTAR ADVERSAMENTE LA POSIBILIDAD DE REALIZAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES.

LOS TENEDORES INICIALES DE LAS CONSTANCIAS SERÁN LOS FIDEICOMITENTES, SALVO QUE SE ESTABLEZCA LO CONTRARIO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y SUPLEMENTO CORRESPONDIENTE A CADA EMISIÓN. EN TANTO LOS FIDEICOMITENTES SEAN TITULARES DE LAS CONSTANCIAS, TENDRÁN UN INTERÉS ECONÓMICO EN EL BUEN DESEMPEÑO DE LA COBRANZA. LOS FIDEICOMITENTES, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO TENEDOR INICIAL DE LAS CONSTANCIAS, TIENEN EL DERECHO DE CEDER EN EL FUTURO, TOTAL O PARCIALMENTE, LA TITULARIDAD DE LAS CONSTANCIAS Y SUS DERECHOS COMO FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR DE LOS FIDEICOMISOS EMISORES. EN CASO DE QUE LOS FIDEICOMITENTES CEDAN SUS CONSTANCIAS Y SUS DERECHOS A UN TERCERO, EXISTE EL RIESGO DE QUE DICHO TERCERO NO TENGA EL MISMO NIVEL DE INTERÉS O CAPACIDAD TÉCNICA QUE LOS FIDEICOMITENTES.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Banorte.

**LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA, INCLUYENDO A LOS FIDEICOMITENTES, AL FIDUCIARIO, AL PROMOTOR Y COBRADOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y AL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LA EMISIÓN CORRESPONDIENTE, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESPECTIVO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR RESPECTIVO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR INTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA Y LA EMISIÓN CORRESPONDIENTE.**

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA SE ENCUENTRAN INSCRITOS BAJO EL NO. 2362-4.15-2015-076 EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y SON APTOS PARA SER LISTADOS EN EL LISTADO CORRESPONDIENTE DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

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

Prospecto a disposición con los Intermediarios Colocadores y en el sitio de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ([www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)), del Fiduciario ([www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx)) y de los Fideicomitentes ([www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)).

México, Distrito Federal a 26 de febrero de 2015

Autorización de la CNBV para su publicación 153/5063/2015 de fecha 20 de febrero de 2015

## ÍNDICE

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | INFORMACIÓN GENERAL   | 1  |
|      | I.1. Glosario de Términos y Definiciones .....  | 1  |
|      | I.2. Resumen Ejecutivo .....  | 9  |
|      | I.3. Factores de Riesgo .....   | 14 |
|      | I.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso .....  | 20 |
|      | I.5. Fuentes de Información Externa y Declaración de Expertos .....   | 21 |
|      | I.6. Documentos de Carácter Público .....   | 22 |
| II.  | EL PROGRAMA   | 23 |
|      | II.1. Características del Programa .....  | 23 |
|      | II.2. Destino de los Fondos .....   | 29 |
|      | II.3. Plan de Distribución .....  | 30 |
|      | II.4. Gastos Relacionados con el Programa .....   | 31 |
|      | II.5. Estructura del Capital considerando el Programa .....   | 32 |
|      | II.6. Funciones del Representante Común .....   | 33 |
|      | II.7. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....                                     | 34 |
| III. | LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN   | 35 |
|      | 1. Historia y Desarrollo de los Fideicomitentes .....   | 40 |
|      | 2. Descripción del Negocio .....  | 42 |
|      | 2.1 Actividad Principal .....   | 42 |
|      | 2.2 Perspectivas Macroeconómicas .....  | 44 |
|      | 2.3 Crecimiento Demográfico en México .....   | 46 |
|      | 2.4 Sector Inmobiliario en México .....   | 47 |
|      | 2.5 Principales Arrendatarios .....   | 47 |
|      | 2.6 Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....   | 48 |
|      | 2.7 Desempeño Ambiental .....   | 49 |
|      | 2.8 Compañía Experimentada y Comprometida, con Plataforma Integrada Única ...                                     | 49 |
|      | 2.9 Modelo de Negocios Probado, Enfocado en los Segmentos de Consumo de Más<br>Rápido Crecimiento.....            | 52 |
|      | 2.11 Administración Experimentada y Gobierno Corporativo Sólido .....   | 53 |
|      | 2.12 Análisis de Estrategia Operativa .....   | 53 |
|      | 2.13 Grupo Acosta Verde como Desarrollador, Promotor y Cobrador .....   | 54 |
|      | 2.14 Administración de los Centros Comerciales .....  | 54 |
|      | 2.15 Estructura Corporativa .....   | 55 |
|      | 2.16 Descripción de Principales Activos .....   | 56 |
|      | 2.17 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....   | 56 |
|      | 2.18 Experiencia de lo Fideicomitentes en la emisión de este tipo de Certificados<br>Bursátiles Fiduciarios ..... | 57 |
| IV.  | ADMINISTRACIÓN  | 61 |
|      | IV.1. Auditores Externos .....  | 61 |
|      | IV.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses .....                                       | 61 |
| V.   | PERSONAS RESPONSABLES   | 62 |
| VI.  | ANEXOS  | 68 |
|      | Anexo A Opinión Legal.....  | 68 |
|      | Anexo B Contrato Marco .....  | 68 |

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

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, los Fideicomitentes, el Promotor y Cobrador, el Representante Común, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Intermediarios Colocadores.**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### I.1. Glosario de Términos y Definiciones

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| “ABR”                                 | Significa área bruta rentable.   |
| “Agencias Calificadoras”              | Significa Fitch México, S.A. de C.V. y HR Ratings de México, S.A. de C.V. o cualquier otra agencia calificadora que se adicione o que sustituya a cualquiera de éstas, quien determinará la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, mismas que serán seleccionadas por los Fideicomitentes. Al respecto, los Fideicomitentes o, en su caso, tenedores de las Constancias, podrán cancelar de manera discrecional la contratación de cualesquiera de las Agencias Calificadoras en tanto se mantengan por lo menos dos calificaciones para la Emisión. |
| “Arrendatarios”                       | significa las personas físicas o morales que suscriban los Contratos de Arrendamiento en su carácter de arrendatarios.   |
| “AVP”                                 | Significa AV Promotora, S.A. de C.V.   |
| “BMV” o “Bolsa”                       | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.   |
| “Cantidades Excluidas”                | Significa (i) los depósitos de garantía pagados por los Arrendatarios, (ii) los montos pagaderos por concepto de cuotas de mantenimiento, (iii) las aportaciones únicas hechas por los Arrendatarios de algún Local Comercial relacionadas con la instalaciones de aire acondicionado, y (iv) las cantidades que, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, no deban de ser depositadas en la Cuenta General.   |
| “Cantidades Incluidas”                | Significa cualquier cantidad devengada (sin importar cuando ésta sea efectivamente cobrada por el Promotor y Cobrador) de los Derechos de Cobro antes o después de la Fecha de Corte, según se indique en el Contrato de Fideicomiso.  |
| “CCE”                                 | Significa Centros Comerciales Eficientes, S.A. de C.V.   |
| “Certificados Bursátiles Fiduciarios” | Significa los certificados bursátiles fiduciarios que sean emitidos por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV, los cuales se describirán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.   |

|   |  |
|---|--|
| “Centros Comerciales” o “Inmuebles”       | Significa el conjunto de locales comerciales, por cada centro comercial, cuyos Derechos de Cobro o Derechos Fideicomisarios sean cedidos al Patrimonio de cada Fideicomiso.  |
| “Circular Única”                          | Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores publicadas el 19 de marzo de 2003 en el Diario Oficial de la Federación, según han sido modificadas.   |
| “CNBV”                                    | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.  |
| “Cobranza”                                | Significa el monto proveniente de los Derechos de Cobro que sea efectivamente cobrado por el Promotor y Cobrador respecto de los Contratos de Arrendamiento, <u>menos</u> las Cantidades Excluidas.  |
| “Compañías” o “Compañía” en lo individual | Significa los Fideicomitentes.   |
| “Constancias”                             | Significa las constancias que acreditan a sus tenedores como titulares de los derechos de Fideicomisarios en Segundo Lugar o en la prelación que establezca conforme al Contrato de Fideicomiso respectivo, incluyendo el derecho a recibir el porcentaje de las distribuciones del remanente que se efectúen de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso y, en general, la proporción que corresponda del remanente que pueda haber en el Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo el Contrato de Fideicomiso suscritas por el Fiduciario en los términos de dicho contrato. |
| “Contrato de Fideicomiso”                 | Significa cualquier contrato irrevocable de fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, que celebren los Fideicomitentes y el Fiduciario al amparo del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, mismos que a su vez podrán ser fideicomisos irrevocables de garantía.  |
| “Contrato de Promoción y Cobranza”        | Significa el contrato a ser celebrado entre el Promotor y Cobrador y el Fiduciario Emisor para la cobranza de los Derechos de Cobro, así como para la promoción de los Inmuebles para la celebración de Contratos de Arrendamiento.  |
| “Contrato de Cesión”                      | Significa el contrato de cesión que celebre el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor como cesionario, con uno no más Fideicomitentes como cedentes, por medio del cual los Fideicomitentes cederán a favor del Fiduciario, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso bienes y derechos que podrán incluir de manera enunciativa más no limitativa, Derechos Fideicomisarios, Derechos de Cobro e Inmuebles.  |
| “Contrato Marco para la Constitución      |  |

|   |   |
|---|---|
| de Fideicomisos Emisores”               | Significa el contrato marco celebrado entre los Fideicomitentes y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, con el objeto de establecer el Programa para que durante su vigencia se puedan celebrar Fideicomisos Emisores, y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleve a cabo Emisiones y, en su caso, ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios.   |
| “Contratos de Arrendamiento”            | Significa, conjuntamente, los Contratos de Arrendamiento Originales y los Contratos de Arrendamiento Futuros.   |
| “Contratos de Arrendamiento Futuros”    | significa aquellos contratos de arrendamiento que se celebren sobre los Locales Comerciales que se encuentren desocupados, cuya Cobranza será en beneficio del Fideicomiso, en términos similares al proyecto de contrato que se adjunta al Fideicomiso, así como de conformidad con el Contrato de Promoción y Cobranza y el Contrato de Cesión. Los Contratos de Arrendamiento Futuros deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad.  |
| “Contratos de Arrendamiento Originales” | Significa aquellos contratos de arrendamiento vigentes en la Fecha de Emisión sobre (i) los Locales Comerciales que formen parte del Fideicomiso respectivo, así como los que formen parte de los fideicomisos cuyos Derechos Fideicomisarios sean cedidos al Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) en su caso, los contratos de subarrendamiento de los Locales Comerciales que sean arrendados.  |
| “Criterios de Elegibilidad”             | <p>significan los criterios mínimos y requisitos que los Contratos de Arrendamiento Futuros deberán reunir a efecto de que los Derechos de Cobro que generen puedan ser objeto de cesión al Contrato de Fideicomiso, según se determinen en cada Contrato de Fideicomiso:</p> <p>(i) que el Arrendatario y, en su caso, obligados solidarios o garantías sean aprobados a criterio del Promotor y Cobrador;</p> <p>(ii) que el giro del Arrendatario no implique que se excedan los porcentajes máximos preestablecidos por giro para cada Centro Comercial a criterio del Promotor y Cobrador;</p> <p>(iii) que todos los Contratos de Arrendamiento Futuros cuenten cuando menos con las siguientes características:</p> <p>(a) cuando menos un mes de depósito en garantía en el caso de los kioscos y dos meses en el caso de los locales, con excepción de las Instituciones de Crédito;</p> <p>(b) cuando menos un mes de vigencia en el caso de los kioscos, y tres meses en el caso de los locales, plazos que deberán ser forzosos para los Arrendatarios;</p> |

(c) que establezca claramente que la única cuenta en la que se deberá depositar el pago de la renta será la Cuenta de Cobranza del Fideicomiso, ya sea que se incluya en el Contrato de Arrendamiento o que se le notifique al Arrendatario para tal efecto, de acuerdo a lo pactado en cada Contrato de Arrendamiento; y

(d) que el monto de renta tanto para kioscos como para locales se encuentre dentro de los rangos suficientes para no considerar a dichos arrendamientos como operaciones por debajo del valor de mercado a criterio del Promotor y Cobrador.

“Derechos de Cobro”

Significa conjuntamente los derechos de cobro derivados de los Contratos de Arrendamiento, así como cualquier pago que tenga derecho a recibir el arrendador en relación con los mismos (incluyendo pagos por traspasos de Locales Comerciales), excluyendo únicamente las Cantidades Excluidas o suma de dinero inherente a las mismas. Los Derechos de Cobro incluirán, sin estar limitado a, cualesquiera cantidades derivadas del cobro de indemnización alguna al amparo de los Contratos de Arrendamiento, así como aquellas cantidades derivadas de los Seguros.

“Derechos Fideicomisarios”

Significa los derechos fideicomisarios que correspondan a los Fideicomitentes al amparo de los fideicomisos desarrolladores que éstos constituyan, en su carácter de fideicomitentes y fideicomisarios, con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de fiduciario o con Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, en su carácter también de fiduciario, o con cualquier otra institución fiduciaria, según dichos fideicomisos sean modificados de tiempo en tiempo.

“Día Hábil”

Significa cualquier día salvo sábados, domingos y cualquier otro día que sea de descanso obligatorio en México o en el que las instituciones bancarias estén obligadas o autorizadas para cerrar conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

“Distribuciones”

Significa los pagos que el Fiduciario deba de efectuar en una Fecha de Pago de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

“DSCR”

Significa la razón de cobertura sobre servicio de la deuda que, en su caso, será calculada para cada Emisión en términos del Contrato de Fideicomiso y Suplemento correspondiente.

“Emisión”

Significa cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa.

“EMISNET”

Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.

|  |  |
|--|--|
| “Emisor”, “Fiduciario” o “Fiduciario Emisor” | Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario bajo cada uno de los Fideicomisos o la institución que lo sustituya en términos del Fideicomiso respectivo.   |
| “Fecha de Corte”                             | Significa la fecha que se señale en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento correspondiente.   |
| “Fecha de Emisión”                           | Significa la fecha en que se emitan los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento y el Título correspondiente.  |
| “Fecha de Pago”                              | Significa cualquier fecha de pago de principal o intereses bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con el Suplemento y el Título correspondiente.  |
| “Fideicomisarios en Primer Lugar”            | Significa los Tenedores.   |
| “Fideicomisarios en Segundo Lugar”           | Significa los tenedores de las Constancias o la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.  |
| “Fideicomisarios en Tercer Lugar”            | Significa la(s) persona(s) que se indique(n) en el Suplemento correspondiente.   |
| “Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”         | Significa el fideicomiso constituido al amparo de cualquier Contrato de Fideicomiso.   |
| “Fideicomitentes”                            | Significa de manera conjunta o separada cualesquiera de ellos, AV Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias.   |
| “Garantía”                                   | Significa, respecto de cada Emisión, el soporte financiero que podrá ser proporcionado por instituciones financieras, compañías de seguros, organismos multilaterales o entidades gubernamentales, nacionales o extranjeras, los Fideicomitentes o terceros, en la forma que se describa en el Suplemento respectivo a cada Emisión.                                     |
| “Grupo Acosta Verde”                         | Significa el nombre comercial bajo el cual operan AV Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias.  |
| “Indeval”                                    | Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.   |
| “Intermediarios Colocadores”                 | Significa, conjuntamente, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de intermediarios colocadores, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión y se dé a conocer en el Suplemento correspondiente. |
| “IVA”  | Significa el impuesto al valor agregado en términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.  |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| “LGTOC”                               | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.  |
| “LMV”                                 | Significa la Ley del Mercado de Valores.   |
| “Locales Comerciales”                 | Significa las unidades privativas conformadas como resultado de la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre los Centros Comerciales.  |
| “México”                              | Significa los Estados Unidos Mexicanos.  |
| “Monto Total Autorizado del Programa” | Significa la cantidad de hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs con carácter revolvente.  |
| “Patrimonio del Fideicomiso”          | Significa los bienes y derechos, junto con todos sus frutos, productos y accesorios, que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos o adquiridos por el Fiduciario en relación con el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.                                 |
| “Pesos”, “Pesos”, “\$” o “Ps\$”       | Significa la moneda del curso legal de México.   |
| “Programa”                            | Significa el programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios implementado por los Fideicomitentes y el Fiduciario, mismo que se describe en el presente Prospecto.   |
| “Promotor y Cobrador”                 | Significa AV Promotora, S.A. de C.V. o, en su defecto, el Promotor y Cobrador Sustituto.   |
| “Promotor y Cobrador Sustituto”       | Significa cualquier tercero que sustituya al Promotor y Cobrador conforme a lo previsto en el Contrato de Promoción y Cobranza.  |
| “Prospecto”                           | Significa el presente prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y sus anexos.   |
| “Representante Común”                 | Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o aquel que se determine para cada Emisión al amparo del Programa y que se indicará en el Título y en el Suplemento respectivo.   |
| “RNV”                                 | Significa el Registro Nacional de Valores.   |
| “Seguros”                             | Significa los contratos de seguro contratados sobre los Centros Comerciales o los Locales Comerciales.   |
| “SHCP”                                | Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.   |
| “Subsidiarias”                        | Significa Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios |

Comerciales, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V., AV Promotora, S.A. de C.V. y cualquier otra sociedad que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea controlada por, o se encuentre bajo el control común con AV Promotora, S.A. de C.V. (en el entendido que para efectos de la presente definición se considera que AV Promotora, S.A. de C.V. tiene bajo su “control” a otra persona moral si tiene la facultad de dirigir o de encausar el sentido de la administración y políticas de dicha persona moral, ya sea teniendo participación en ésta, mediante contrato o de cualquier otra forma.

“Suplemento”

Significa cada uno de los suplementos del presente Prospecto que los Fideicomitentes preparen con respecto a cada Emisión, junto con sus anexos correspondientes.

“Tenedores”

Significa los legítimos titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa por cada uno de los Fideicomisos Emisores, quienes en todo momento estarán representados cuando obren en su conjunto, por el Representante Común.

“Títulos”

Significa, de manera conjunta, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor.

“UDIs”

Significa la unidad de cuenta denominada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1° y 4 de abril de 1995. En el caso de que Banco de México deje de publicar el valor de la UDI por cualquier motivo, se utilizará la unidad que el Banco de México publique en sustitución de las UDIs. En el caso de que el Banco de México no publique una nueva unidad en sustitución de las UDIs, el Promotor y Cobrador calculará quincenalmente una unidad substituta y se la comunicará por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Con dicho propósito, la variación porcentual del valor de dicha unidad substituta del día 11 (once) al día 25 (veinticinco) de cada mes será igual a la variación porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación porcentual del valor de la unidad substituta del día 26 (veintiséis) de un mes al día 10 (diez) del mes inmediato siguiente será igual a la variación porcentual del Índice Nacional de Precios al Consumidor, en la primera quincena del mes referido en primer término. Para determinar las variaciones del valor de la unidad substituta correspondientes a los demás días calendario del período de cálculo, la variación porcentual quincenal del Índice Nacional de Precios al Consumidor, inmediato anterior a

cada uno de esos períodos de cálculo se distribuirá entre el número de días calendario comprendido en el período de cálculo de que se trate de manera que la variación porcentual del valor de la unidad substituta en cada uno de esos días sea uniforme.

## I.2. Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y la información contenida en este Prospecto. Este resumen no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante o que deba tomarse en cuenta para tomar cualesquier decisión de invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios y se complementa con la información contenida en el apartado “Factores de Riesgo”, mismos que deberán ser leídos con detenimiento por el público inversionista con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, los Certificados Bursátiles Fiduciarios descritos en cada Suplemento y los demás riesgos aplicables, en su caso, a cada Emisión, los cuales se describirán, en su caso, en dicho Suplemento. En este Prospecto las referencias hechas a “Pesos”, “Ps\$” y “\$”, se refieren a la moneda del curso legal en México. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Prospecto se han redondeado para facilitar su presentación.

### I.2.1 Participantes

Los principales participantes del Programa se describen a continuación:

| Participante  | Nombre   | Papel a Desempeñar   |
|---|--|--|
|    | Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.             | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|   | Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.              | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.   | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.          | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | Desarrolladora e Inmobiliaria las Torres, S.A. de C.V. | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V.               | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.                | Fideicomitente y Fideicomisario en Tercer Lugar                      |
|  | AV Promotora, S.A. de C.V.                             | Fideicomitente, Fideicomisario en Tercer Lugar y Promotor y Cobrador |

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
|  | Banco Invex, S.A.,<br>Institución de Banca Múltiple,<br>Invex Grupo Financiero, Fiduciario             | Fiduciario Emisor          |
|  | Acciones y Valores Banamex, S.A.<br>de C.V., Casa de Bolsa, integrante<br>del Grupo Financiero Banamex | Intermediario Colocador    |
|  | Casa de Bolsa Banorte IXE, S.A.<br>de C.V., Grupo Financiero Banorte                                   | Intermediario Colocador    |
|  | Monex Casa de Bolsa, S.A. de<br>C.V., Monex Grupo Financiero   | Representante Común        |
|  | Galicia Abogados, S.C.   | Asesor Legal Independiente |

## I.2.2 La Operación

El propósito del presente Programa es establecer lineamientos generales para llevar a cabo una serie de bursatilizaciones de los Derechos de Cobro que los Fideicomitentes cedan a los Fideicomisos Emisores que se constituirán para tal efecto respecto de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos al amparo de cada Emisión tendrán como única fuente de pago los flujos de efectivo derivados de la Cobranza, a menos que se especifique otra cosa en el Suplemento correspondiente.

Para la realización de cada Emisión al amparo del Programa, AV Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias, como Fideicomitentes y Fideicomisarios en Tercer Lugar, de manera conjunta cualesquiera de ellas o separada, celebrarán un Contrato de Fideicomiso con el Fiduciario Emisor, conforme a lo previsto en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. En dicho contrato se establecerá que el Fiduciario puede, de conformidad con la LMV, emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios, los cuales serán ofrecidos al público inversionista.

Los Fideicomitentes podrán ceder y transmitir al Fiduciario, en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, distintos bienes y derechos que podrán incluir de manera enunciativa más no limitativa, Derechos de Cobro, Derechos Fideicomisarios e Inmuebles, así como sus respectivos frutos, productos y accesorios.

Una vez que los Fideicomitentes hayan llevado a cabo la cesión de los Derechos de Cobro al Fiduciario conforme a un Contrato de Cesión, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor emitirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo una Constancia a favor de los Fideicomitentes o de las personas que éstos le indiquen. Asimismo, el Fiduciario llevará a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los recursos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán utilizados por los Fideicomitentes conforme a sus requerimientos, lo cual será comunicado en el Suplemento correspondiente.

Una vez realizado lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso consistirá principalmente en los Derechos de Cobro.

Los Contratos de Arrendamiento deberán reunir los Criterios de Elegibilidad, mismos que podrán variar en términos del Contrato de Fideicomiso respectivo.

Las Constancias emitidas por el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor podrán otorgar a sus titulares el derecho a recibir (i) ciertas Distribuciones de conformidad con el Fideicomiso Emisor bajo el cual se emitirán y (ii) el remanente que pueda haber del Patrimonio del Fideicomiso después del pago total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, las cantidades adeudadas bajo los términos del Fideicomiso Emisor y los contratos celebrados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso respectivo.

En ningún caso el Fiduciario podrá otorgar crédito a los Fideicomitentes ni entregar recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de la contraprestación por la cesión de los Derechos de Cobro y demás aportaciones realizadas al Fideicomiso, y las cantidades que correspondan al Remanente a que tengan derecho derivado de las Constancias, según se describa en cada Fideicomiso Emisor y cualquier pago que se les deba hacer conforme al Contrato de Fideicomiso, con excepción del pago de la contraprestación que en virtud del Contrato de Promoción y Cobranza debe cubrir a AVP.

Los Arrendatarios realizarán el pago de las rentas y demás cantidades adeudadas al amparo de los Contratos de Arrendamiento, con excepción de las Cantidades Excluidas, directamente a una cuenta del Fideicomiso Emisor, de acuerdo con lo que el Promotor y Cobrador le indique a dichos Arrendatarios. Los recursos provenientes de la Cobranza se depositarán en la cuenta del Fideicomiso Emisor y se utilizarán para pagar los intereses y gastos de la Emisión respectiva, de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso de cada Emisión.

A la fecha de cada Emisión al amparo del presente Programa, AVP (o en su caso, el Promotor y Cobrador Sustituto) habrá suscrito un Contrato de Promoción y Cobranza con el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor mediante el cual asumirá la obligación de administrar los Contratos de Arrendamiento y la Cobranza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso respectivo.

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con Garantías de conformidad con lo que se señale en el Suplemento correspondiente, incluyendo la garantía inmobiliaria de los Centros Comerciales o la cesión en garantía de Derechos Fideicomisarios. Adicionalmente, cada Emisión podrá contar con la figura de un valuador autorizado, quien estará a cargo de la actualización de los avalúos de los Centros Comerciales.

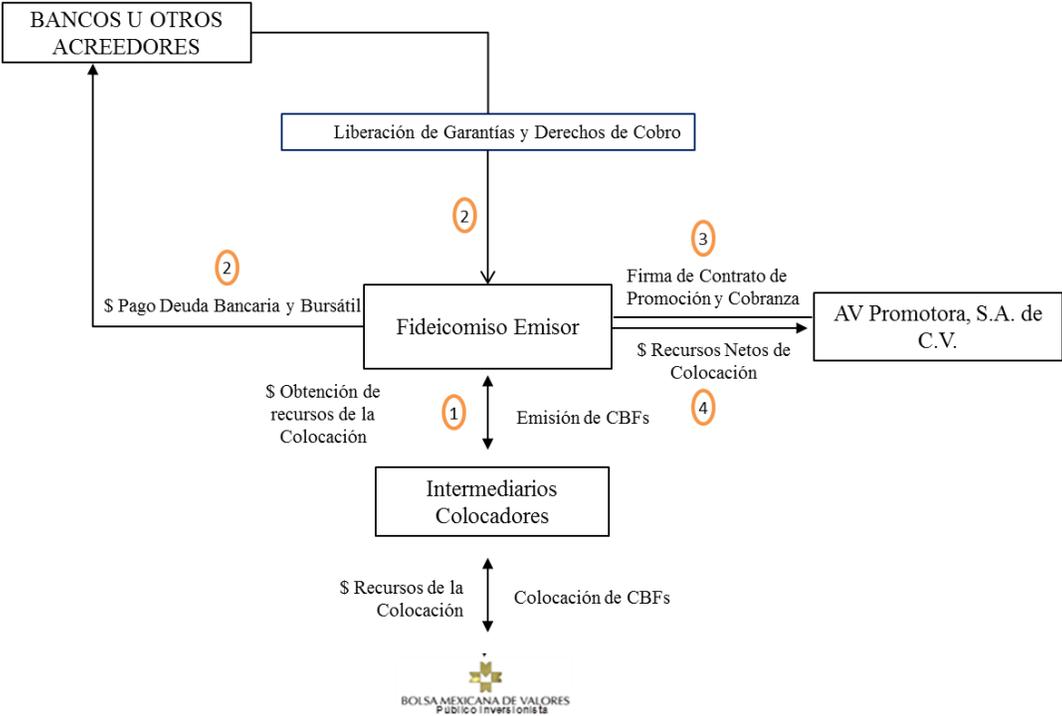
Asimismo, respecto de cada Emisión, se podrán constituir reservas de intereses o capital, así como reservas de retención de flujos excedentes. El monto de dichas reservas y su funcionamiento serán establecidas por los Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, considerando la opinión de las Agencias Calificadoras.

Adicionalmente, cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o *DSCR*, misma que será calculada sobre los ingresos operativos netos entre las amortizaciones objetivo más los pagos de intereses que se efectúen. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se podrá contar con un mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que se actualice alguno de los siguientes supuestos: (i) la razón de la cobertura de la deuda sea menor a la mínima, (ii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de pago correspondiente no se realizaren los pagos de impuesto predial de los Inmuebles, (iii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la terminación de las pólizas de los Seguros éstas no fueren renovadas o no se contrataren nuevos Seguros, ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, hasta en tanto dichas pólizas sean renovadas

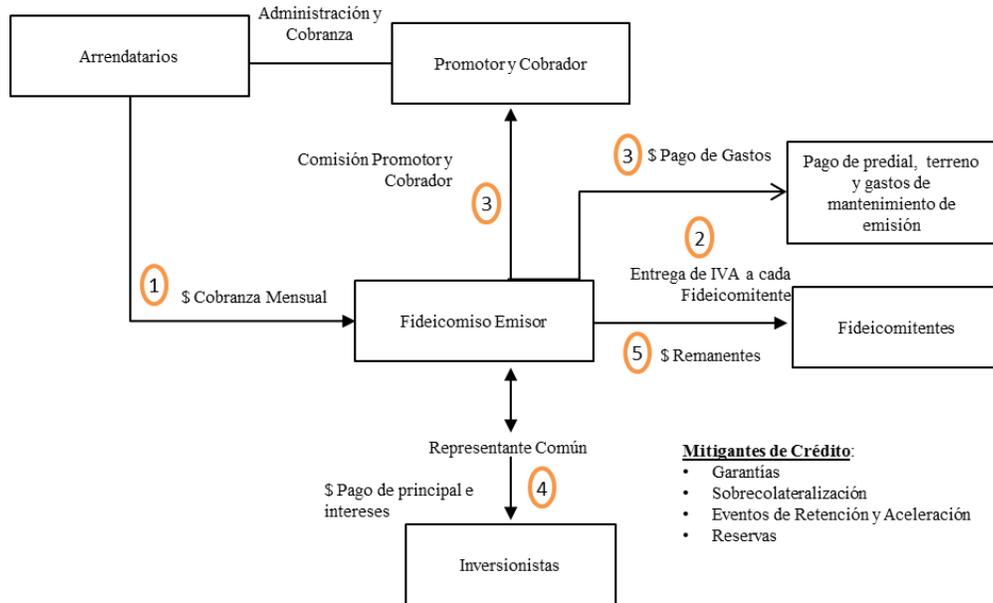
o se contraten nuevos Seguros ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, (iv) o cualquier otra que se establezca en el Contrato de Fideicomiso. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por los Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, considerando las sugerencias de las Agencias Calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión, en una sobrecolateralización de flujos. Asimismo, en el Contrato de Fideicomiso se podrán establecer supuestos para que se efectúen eventos de aceleración, supuesto que si se llega a dar, el Fiduciario deberá aplicar el flujo en exceso, a realizar las amortizaciones objetivo.

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

**Al Momento de la Emisión:**



### Durante la vigencia de la Emisión:



### I.2.3 Certificados Bursátiles Fiduciaros

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

Si en esa fecha aún quedara pendiente cualquier monto de principal o intereses bajo dichos Certificados Bursátiles Fiduciaros, los Tenedores tendrán el derecho de exigir su pago. Los Certificados Bursátiles Fiduciaros pueden vencer antes de la fecha programada para su vencimiento en el caso de que ocurra una causa de incumplimiento y en otros supuestos, según se establezca en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

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

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

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

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, los Tenedores potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso y sobre todo, considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto a los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles Fiduciarios, al Fiduciario, al Promotor y Cobrador, a los Fideicomitentes y a los Arrendatarios. Existen otros riesgos e incertidumbres que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto significativo adverso sobre la liquidez, las operaciones o situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso y sobre la capacidad para generar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto de la presente Emisión. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, las Distribuciones a los Tenedores de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrían verse afectadas en forma significativa adversa.

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

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

Todas las cantidades que los Tenedores tengan derecho a recibir bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el cual estará constituido principalmente por (i) los Derechos de Cobro, (ii) los Derechos Fideicomisarios, y (iii) los Inmuebles, sin embargo únicamente los Derechos de Cobro, se utilizarán para el pago oportuno de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Por lo tanto, en la medida en que los Arrendatarios cumplan con sus obligaciones de pago al amparo de los Contratos de Arrendamiento, el Patrimonio del Fideicomiso contará con los recursos líquidos necesarios para efectuar los pagos de principal e intereses bajo los Certificados Bursátiles.

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

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

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios no serán garantizados ni avalados por las personas participantes en la Emisión, incluyendo a los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común y los Intermediarios Colocadores. En consecuencia, ninguno de ellos estará obligado a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con excepción, en el caso del Fiduciario Emisor, de los pagos que, sujeto a la disponibilidad de recursos, deba hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

Como parte de su proceso de auditoría o *due diligence*, los Intermediarios Colocadores deberán revisar una muestra de los Contratos de Arrendamiento y confirmar que, en lo general, los depósitos coincidieron con los montos de renta estipulados en los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos de Cobro se estén fideicomitiendo en la Emisión respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, la auditoría realizada por los Intermediarios Colocadores es solamente una muestra limitada en una fecha determinada y con información proporcionada por los Fideicomitentes y podría no ser representativa del futuro.

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

Los Contratos de Arrendamiento que generen los Derechos de Cobro aportados a cada Fideicomiso Emisor deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad definidos en el presente Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento respectivo, a efecto de ser susceptibles de transmisión al Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que alguno de los Contratos de Arrendamiento no reúna dichos Criterios de Elegibilidad, el Fideicomitentes respectivo no estará obligado a sustituirlo por otro Contrato de Arrendamiento que cumpla con dichos Criterios de Elegibilidad.

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

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

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

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

Conforme a los términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Fiduciario podrá efectuar amortizaciones de principal anticipadas totales o parciales de conformidad con las reglas y prelación de Distribución establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

La información contenida en el respectivo Suplemento con respecto a la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estará basada en una proyección de ingreso derivada de los Contratos de Arrendamiento vigentes, tomando en consideración las condiciones o variables macroeconómicas prevalecientes en ese momento, sin incluirse en la misma condiciones o variables típicas de escenarios económicos o políticos adversos según se describe en “Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México”. No existe certeza alguna de que el comportamiento futuro de dichas variables sea igual a la experiencia observada y, por lo tanto, tampoco existe certeza de que dicha proyección se materialice en el futuro.

El principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será pagado con la Cobranza. Si la Cobranza se incrementa, los Certificados Bursátiles Fiduciario podrán ser amortizados de manera oportuna, mientras que si la Cobranza disminuye, los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán verse afectados. Asimismo, en términos de los Contratos de Arrendamiento, los Arrendatarios podrán tener derecho a efectuar, sin restricción o pena alguna, el pago por adelantado de la renta de los Locales Comerciales, en cuyo caso podrían efectuarse amortizaciones anticipadas. Asimismo si los Arrendatarios no mantienen un comportamiento de pago similar al que han tenido en el pasado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios amortizarán en forma más lenta que la descrita en el Suplemento y Título correspondiente.

En términos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, estas fluctuaciones en el comportamiento de la amortización de los Certificados Bursátiles Fiduciarios podían no dan derecho al pago de penalización alguna en favor de los Tenedores.

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

En el caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se amorticen anticipadamente en forma más rápida que lo descrito en el Suplemento y en el Título correspondiente, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas en dichas amortizaciones anticipadas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. Podrá no pagarse prima o penalidad alguna por concepto de amortizaciones anticipadas.

#### **c) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses a una tasa de interés fija**

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

#### **d) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

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

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

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

#### ***El Fideicomiso Emisor no contará con un comité técnico***

Los Fideicomisos base de cada Emisión no contarán con un comité técnico. En términos de los Contratos de Fideicomiso respectivos, serán los Fideicomisarios en Tercer Lugar quienes principalmente tendrán la facultad de instruir al Fiduciario.

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

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

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

#### **b) Oferta excesiva o demanda reducida de los Locales Comerciales**

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

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

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

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

#### **d) Expropiación por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, sin que medie indemnización**

Conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, en ciertos casos un juez federal podría decretar la extinción de la propiedad sobre cualquiera de los Locales Comerciales donde ciertos delitos graves relacionados con delincuencia organizada, delitos contra la salud, el secuestro, la trata de personas o robo de vehículos fuesen cometidos sin contraprestación para el Fideicomiso, sin que medie indemnización alguna.

#### **e) Riesgo de pago de las pólizas de los Seguros.**

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

**f) Información histórica individualizada respecto de los Contratos de Arrendamiento y operación de los Centros Comerciales**

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

**g) Ausencia de Revisión de un auditor externo o de un auditor independiente sobre el historial de los Derechos de Cobro**

En virtud de que no existirá la revisión de un auditor independiente sobre el historial de los Derechos de Cobro a ser aportados al Fideicomiso Emisor y que verifique el cumplimiento de los criterios y requisitos necesarios para la celebración de los Contratos de Arrendamiento, no existe evidencia de un posible comportamiento o tendencia de los flujos derivados de dichos Contratos de Arrendamiento.

**h) Procedimiento de Ejecución de la Garantía**

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

Asimismo, pueden existir retrasos considerables en los procedimientos judiciales que se inicien para la ejecución de la Garantía respectiva. En procesos prolongados, existe también el riesgo de que los costos involucrados sean cuantiosos en comparación con el valor de las Garantías. Estos gastos pueden incluir de manera enunciativa, más no limitativa, gastos de abogados, gestores, notarios públicos, mantenimiento, corretaje de inmuebles y registro, entre otros. Todo lo anterior puede tener como resultado que el Patrimonio del Fideicomiso cuente con menos recursos líquidos y esto afecte en forma negativa la capacidad de pagar las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

**i) Incumplimiento de las Obligaciones Fiscales por parte de los Fideicomitentes**

Salvo por el pago del impuesto predial de los Centros Comerciales, las obligaciones fiscales que existieren para los Fideicomitentes relacionadas con los arrendamientos de los locales de los Centros Comerciales serían responsabilidad exclusiva de los Fideicomitentes. En caso de que los

Fideicomitentes enfrentaran una situación económica adversa, podrían dejar de hacer el pago de los impuestos que se derivaran de los arrendamientos de los Centros Comerciales, lo cual podría afectar la forma en que se operan los Centros Comerciales y, por consiguiente, la Cobranza.

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

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

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

#### **b) Proceso de Sustitución del Promotor y Cobrador**

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

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

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

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

El Promotor y Cobrador podrá modificar las políticas y procedimientos para la promoción y Cobranza de los Derechos de Cobro establecidos en el Contrato de Promoción y Cobranza. Si bien el objetivo de cualquier modificación es mejorar los procedimientos de promoción y Cobranza, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y procedimientos de cobranza resulten, en su caso, igual o más efectivos o eficientes que los que actualmente mantiene, por lo que de ocurrir, la Cobranza y operación pueden verse afectada de forma adversa.

#### **e) AVP y el Promotor y Cobrador son la misma persona**

AVP actúa simultáneamente como Fideicomitente y como Promotor y Cobrador. No es posible anticipar si el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos en cualquiera de dichas capacidades no entrarán en conflicto, ni los posibles efectos de dicho conflicto, si lo hubiere, en los derechos de los Tenedores al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 Fiduciarios depende del cumplimiento por parte del Promotor y Cobrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Promoción y Cobranza y el Contrato de Fideicomiso.

### ***El desempeño financiero y el valor de los Centros Comerciales están sujetos a condiciones económicas generales y riesgos asociados a dichos activos***

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos, fluctuaciones y ciclos propios de la demanda y el valor de mercado, muchos de los cuales están fuera del control de los Fideicomitentes o del Promotor y Cobrador. El pago de las rentas al amparo de los Contratos de Arrendamiento depende preponderantemente de la situación económica de los Arrendatarios y de la operación de los Centros Comerciales. Si la operación de los Centros Comerciales no genera los ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo, entre otros, las comisiones aplicables por administración de los mismos y gastos de capital, el desempeño de los Centros Comerciales se verá sustancial y adversamente afectado, lo que podría afectar realizar Distribuciones a los Tenedores. Además, existen gastos significativos asociados con las inversiones en activos inmobiliarios (como impuestos inmobiliarios, costos de mantenimiento y pagos de deuda) que por lo general no disminuyen cuando circunstancias adversas de negocios, económicas o de cualquier otra índole reducen los ingresos por arrendamiento. El valor de los Centros Comerciales y los ingresos procedentes de los mismos pueden verse afectados por:

- El debilitamiento de las condiciones económicas globales, mexicanas o locales, como resultado de la actual incertidumbre económica global;
- La reducción en la demanda de los Locales Comerciales por inquilinos potenciales;
- Los cambios en la oferta o la demanda de bienes inmuebles similares o competidores de los Locales Comerciales;
- La existencia de Locales Comerciales no arrendados o la incapacidad del Promotor y Cobrador para arrendarlos en condiciones favorables;
- Una rotación de Arrendatarios mayor a la esperada;
- La incapacidad del Promotor y Cobrador para cobrar rentas a los Arrendatarios, incluyendo como consecuencia de dificultades financieras o incumplimientos contractuales de los Arrendatarios;
- el aumento de las tasas de interés o la reducción en la disponibilidad de financiamiento en condiciones atractivas;
- el aumento en el costo relativo al cumplimiento del marco normativo gubernamental, incluyendo aumentos en impuestos, derechos y contribuciones, leyes y reglamentos ambientales y de zonificación;

- la imposibilidad para proporcionar o conseguir el mantenimiento adecuado para los Centros Comerciales;
- el aumento en el costo o la disminución de la disponibilidad de los Seguros;
- la competencia de otros centros comerciales u otros tipos de tiendas al menudeo y otros canales minoristas;
- el aumento de la delincuencia y la violencia en las zonas donde se encuentran los Centros Comerciales;
- la percepción negativa sobre la conveniencia y el atractivo de las regiones en donde se encuentran los Centros Comerciales;
- la incapacidad para atraer y mantener tiendas ancla de renombre;
- el aumento imprevisto en los costos asociados con condiciones ambientales adversas, conocidas o desconocidas; y
- el exceso de construcción general o el exceso de oferta en el mercado.

Asimismo, los resultados de operaciones de los Centros Comerciales pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, entre los que se incluyen la actual crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en los Estados Unidos de América, los cuales pueden resultar a su vez en una desaceleración económica en México o en los mercados locales o regionales donde se encuentran los Centros Comerciales, incluyendo entre otros, los siguientes:

- las renovaciones de los Contratos de Arrendamiento pueden requerir el otorgamiento de concesiones o reducciones de rentas en nuevos contratos de arrendamiento debido a la reducción de la demanda; y
- el acceso restringido al crédito puede resultar en incumplimientos de los arrendatarios, no renovaciones de Contratos de Arrendamiento o la incapacidad de los compradores potenciales para adquirir bienes inmuebles en venta.

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

Todos los Centros Comerciales están ubicados en México. En consecuencia, están sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la depreciación del Peso en comparación con el dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y regulación sobre confiscación, expropiación, reducciones de flujos de capitales internacionales, reducción de liquidez del sector bancario, tasas de desempleo, reducción de la confianza de los consumidores, concentración económica inestabilidad social y sucesos políticos, sociales y económicos en México, entre otros. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido crisis económicas, políticas y sociales significativas en el pasado, y estas circunstancias pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad política, social y económica en la región ha sido causada por muchos factores diferentes, entre otros: injerencia del gobierno en la economía, fluctuaciones bruscas en los valores de las divisas y altos niveles de inflación. En consecuencia, los negocios, situación financiera y resultados de operaciones pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no se tiene ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No se puede asumir que estas condiciones no regresarán o que no tendrán un efecto adverso importante en los negocios, situación financiera o en los resultados de operaciones.

Adicionalmente, disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía local en donde están localizados los Inmuebles, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda de los Locales Comerciales. Debido a que algunos de los costos y gastos son fijos, el Fideicomiso podría no ser capaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y los márgenes de utilidad pueden reducirse como resultado de ello.

Sucesos políticos en México podrían afectar también de manera importante las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras divisas, las condiciones generales de la industria inmobiliaria mexicana y la economía mexicana, inflación, tasas de interés, estatutos, impuestos, regulaciones confiscatorias, expropiación, inestabilidad social y política y desarrollo económico, todo lo cual podría tener un impacto directo en nuestro negocio.

No es posible garantizar que los acontecimientos futuros en el entorno económico, político o social mexicano, sobre los cual no se tiene control alguno, no tendrán un efecto adverso importante en los negocios, resultados de operaciones, situación financiera o que no afectarán negativamente el precio de mercado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque las tasas han sido menores en años recientes. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, se podría dar una incapacidad de ajustar los precios que se cobran a los Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual se basa en el aumento de ciertos artículos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos necesarios para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real.

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

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

***Incapacidad para percibir las rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente los resultados de operaciones o situación financiera.***

Sustancialmente todos los ingresos provendrán de los Contratos de Arrendamiento. Por lo tanto, los resultados de operaciones y situación financiera dependen en gran medida de la capacidad de arrendar Locales Comerciales en condiciones económicamente favorables, lo que a su vez resulta afectado por la estabilidad financiera de los Arrendatarios, cualquiera de los cuales puede experimentar un cambio en sus negocios en cualquier momento. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada si los hubiera. Se pretende atender los incumplimientos de los Arrendatarios en cada caso en particular. Sin embargo, si un número

importante de Arrendatarios incumple en el pago de las rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, la posibilidad de realizar Distribuciones a los Tenedores podría verse negativamente afectada.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil, o insolvencia los Arrendatarios y avales puede afectar adversamente las rentas que generen los Locales Comerciales. Aunque la mayoría de los Contratos de Arrendamiento están asegurados mediante garantías o cartas de crédito, la declaración de quiebra o concurso mercantil podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento del Arrendatario, lo cual podría afectar los resultados de operaciones o situación financiera. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad para cobrar los saldos adeudados y pagos de rentas futuras.

### ***Incapacidad para desalojar oportunamente a los Arrendatarios después de la terminación de los Contratos de Arrendamiento***

Históricamente en México, las leyes que regulan el arrendamiento por lo general han favorecido al inquilino. Conforme a lo dispuesto por los Códigos Civiles de las entidades federativas de México en las que se encuentran todos los Centros Comerciales, el arrendador está obligado a dar una notificación al arrendatario para el desalojo del inmueble arrendado a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, el Arrendatario permanece en posesión del bien inmueble arrendado después de la terminación del contrato de arrendamiento respectivo, no existen remedios automáticos disponibles en la legislación mexicana para el arrendador y el propietario tendría que iniciar un proceso judicial ante un tribunal mexicano en la jurisdicción en la que se encuentre el Local Comercial. Un juicio y la ejecución de una sentencia definitiva dictada dentro del proceso de terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo del arrendatario o el cobro de las rentas vencidas puede ser un proceso costoso y lento que puede durar varios años. La incapacidad para desalojar a los Arrendatarios de forma oportuna y sustituirlos por nuevos arrendatarios podría afectar adversamente la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

### ***El desempeño financiero de los Centros Comerciales depende de hábitos de gasto de los consumidores y ventas de los Arrendatarios***

El sector de comercio minorista ha sido históricamente susceptible a períodos de desaceleración económica, lo que por lo general conduce a una disminución en el gasto de los consumidores. El éxito de los Centros Comerciales también depende de varios factores que se relacionan con el gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los consumidores, incluidas las condiciones económicas imperantes, condiciones generales de negocios, tasas de interés, inflación, disponibilidad de crédito al consumo, impuestos, confianza del consumidor sobre condiciones económicas futuras, niveles de empleo y salarios.

El desempeño financiero depende del volumen de ventas de los Arrendatarios y de su capacidad para crear un flujo de consumidores en nuestros Centros Comerciales, misma capacidad que depende de factores externos, tales como condiciones económicas de la región en la que se encuentra un Centro Comercial, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los Centros Comerciales, el cierre de tiendas en los Centros Comerciales o la disminución de actividad de las tiendas en los Centros Comerciales. Una reducción en el tráfico de los consumidores en los Centros Comerciales, como resultado de cualquiera de estos u otros factores, podría resultar en una disminución en el número de consumidores que visitan las tiendas de los Centros Comerciales y, en consecuencia, una disminución en el volumen de ventas de estos Centros Comerciales, lo que podría afectar negativamente la capacidad de los Arrendatarios de pagar la renta y con ello se vería afectada la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

En opinión de los Fideicomitentes, los Centros Comerciales representan inversiones muy cuantiosas que deben estar ampliamente justificados desde un punto de vista de mercado tanto de los Fideicomitentes así como de la tienda ancla y subanclas.

### ***La ocurrencia de accidentes en los Centros Comerciales podría dañar sustancialmente su reputación, lo cual podría tener un efecto material adverso***

Debido a que los Centros Comerciales son lugares públicos y tienen un gran flujo de tráfico, están expuestos a una variedad de incidentes fuera del control de los Fideicomitentes o del Promotor y Cobrador, como accidentes y robos, lo que podría dañar a nuestros consumidores y visitantes y causar daños graves a nuestra imagen. Si cualquiera de estos incidentes llegara a ocurrir, la afluencia del Centro Comercial podría reducirse debido a la falta de confianza en la seguridad del Centro Comercial, lo que podría afectar el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de operaciones del Centro Comercial. Además, ellos podría resultar en responsabilidad civil y obligación de indemnizar a las víctimas, lo que podría dar lugar a un efecto material adverso en los resultados de operaciones y la capacidad para realizar Distribuciones a los Tenedores.

### ***Los Centros Comerciales dependen de tiendas ancla para atraer compradores y la pérdida de una tienda ancla clave, las decisiones tomadas por estas tiendas o los acontecimientos adversos en su negocio, podrían tener un impacto significativo adverso.***

El modelo de negocios de Grupo Acosta Verde ha dependido de tiendas ancla para atraer compradores y aumentar el tráfico en sus centros comerciales y la estrategia de Grupo Acosta Verde hacia el futuro es seguir dependiendo de tiendas ancla para atraer compradores. Se espera que estas tiendas, debido a su tamaño, reputación u otros factores, atraigan a otros arrendatarios y compradores a nuestros Centros Comerciales. En cualquier momento, una tienda ancla u otro arrendatario clave puede experimentar un decremento en su negocio que pudiera debilitar su situación financiera, o llevarlo a decidir el cierre de su tienda en nuestros Centros Comerciales o la reubicación de la misma en un centro comercial operado por uno de nuestros competidores. Además, estas tiendas podrían retrasar el comienzo de algún arrendamiento, negarse a renovar un Contrato de Arrendamiento a su vencimiento, incumplir con el pago de la renta a su vencimiento o declararse en quiebra. Tener espacios rentables no arrendados en nuestros Centros Comerciales aumentaría nuestros costos operativos y afectaría negativamente a la percepción de los compradores y Arrendatarios con respecto a nuestros Centros Comerciales. No se puede asegurar que la administración de los Locales Comerciales tendrá la capacidad de arrendar rápidamente el espacio rentable no arrendado en condiciones favorables, o del todo. Cualquiera de estos cambios podría afectar adversamente la posibilidad de realizar Distribuciones a los Tenedores.

### ***Aumento en los costos de operación***

Los costos de operación de cada Centro Comercial pueden verse afectados por los incrementos en costos que pudieran darse en los servicios públicos así como en los servicios que la plaza subcontrata para el mantenimiento de la misma. Estos costos pueden verse impactados por la situación económica general del país ya que no obedecen a una situación particular de los Centros Comerciales. En caso de que dicho incremento en los costos de operación de los Centros Comerciales, se trasladare a los Arrendatarios de manera directa, su capacidad de pagar la renta al amparo de los Contratos de Arrendamiento podría verse afectada, y con ello, la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

Los Contratos de Arrendamiento cuyos Derechos de Cobro se cederán al Fideicomiso Emisor podrán tener distintos plazos y podrán vencer durante el plazo de la Emisión. Con base en lo anterior, y al riesgo inherente de que durante el transcurso del tiempo se establezcan nuevos Centros Comerciales cerca de las zonas en donde se encuentran ubicados los Centros Comerciales de los Fideicomitentes, no se puede asegurar que los Contratos de Arrendamiento sean renovados a la fecha de su terminación.

### ***Dependencia de Clientes***

Aunque los Fideicomitentes consideran que no será el caso, existe la posibilidad de tener grado de dependencia sobre los Contratos de Arrendamiento de un solo Arrendatario o un número reducido de Arrendatarios. En tal escenario, la concentración podría tener un efecto adverso en las Distribuciones que pudiera hacer el Fiduciario.

### ***Posible transferencia de la Constancia***

Los tenedores iniciales de las Constancias serán los Fideicomitentes, salvo que se establezca lo contrario en el Contrato de Fideicomiso y Suplemento correspondiente a cada Emisión. En tanto los Fideicomitentes sean titulares de las Constancias, tendrán un interés económico en el buen desempeño de la Cobranza. Los Fideicomitentes, así como cualquier otro tenedor inicial de Constancias, tienen el derecho de ceder en el futuro, total o parcialmente, la titularidad de las Constancias y sus derechos como Fideicomisarios en Segundo Lugar de los Fideicomisos Emisores. En caso de que los Fideicomitentes cedan sus Constancias y sus derechos a un tercero, existe el riesgo de que dicho tercero no tenga el mismo nivel de interés o capacidad técnica que los Fideicomitentes.

### ***Riesgo derivado del Subarrendamiento de Locales Comerciales***

Los Contratos de Arrendamiento podrán establecer cláusulas para el subarrendamiento de los Locales Comerciales, bajo ciertos supuestos. En consideración de lo anterior, existe la posibilidad de que el subarrendatario no reúna la misma capacidad de pago que el Arrendatario. Aún y cuando el Arrendatario continúe siendo el responsable directo de las obligaciones de pago frente al Promotor y Cobrador, el incumplimiento de pago por parte del subarrendatario respectivo podría entorpecer y retrasar el proceso de Cobranza respecto de los Locales Comerciales subarrendados.

### ***Riesgos Generales del Sector Inmobiliario***

La operación de los Centros Comerciales se encuentra sujeta a cambios en el patrón de consumo, moda, y establecimiento de nuevos centros comerciales que pudieran afectar las condiciones del sector inmobiliario. No se puede asegurar que ante este tipo de escenarios la situación del sector inmobiliario no cambiará durante el transcurso de cualquier Emisión, ni que las condiciones en las que se establezcan los nuevos contratos sean similares a las actuales.

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

Existe la posibilidad de que los Contratos de Arrendamiento establezcan la obligación de pago de una renta fija (mínima), y una renta variable que se calcule después de aplicar un porcentaje predeterminado al monto de los ingresos generados por las ventas de los Arrendatarios.

En caso de que los ingresos generados por las ventas de los Arrendatarios disminuyan durante un periodo determinado, el monto de renta a pagar al amparo de los Contratos de Arrendamiento que establezcan dicha mecánica para el cálculo de renta, también disminuirá hasta llegar a la renta fija

mínima y, por ende, podría verse afectada la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

#### ***Factores de riesgo relacionados con la Fuente de Pago y Desastres Naturales***

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

Para reducir dicho impacto, los Fideicomitentes tienen contratado un seguro múltiple empresarial. Sin embargo, aún y cuando cubre el pago de renta al amparo de los Contratos de Arrendamiento, sus coberturas no necesariamente garantizarán que los flujos derivados de dichos seguros serán suficientes para que el Fiduciario pague todas las cantidades adeudadas a los Tenedores.

#### ***El impuesto predial podría aumentar debido a cambios en la tasa del impuesto predial o una revaloración, lo que podría afectar adversamente los flujos de efectivo.***

Existe la obligación de realizar el pago de impuestos estatales y locales sobre los Locales Comerciales. Los impuestos prediales sobre los Locales Comerciales pueden aumentar a medida que cambien las tasas del impuesto predial o a medida que los Centros Comerciales sean valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, el monto del impuesto predial que se pagará a futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial pagado por los Locales Comerciales en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan actualmente aumentan, la capacidad de efectuar las Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada.

#### ***Riesgos relacionados con estimaciones futuras***

Este Prospecto y los Suplementos correspondientes contienen declaraciones respecto al futuro. Dichas declaraciones incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones en cuanto a los resultados de operación de los Centros Comerciales; (ii) declaraciones en cuanto a los planes, objetivos o metas de los Fideicomitentes, del Fiduciario y del Promotor y Cobrador, incluyendo por lo que respecta a sus actividades; y (iii) declaraciones en cuanto a las presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Las declaraciones respecto al futuro contienen expresiones tales como “pretende”, “prevé”, “considera”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “planea”, “predice”, “busca”, “podría”, “debería”, “posible”, “lineamiento” y otros vocablos similares, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbre tanto de carácter general como específico, debido a múltiples factores, muchos de los cuales están fuera del control de los Fideicomitentes, el Fiduciario o el Promotor y Cobrador, por lo que cabe la posibilidad de que los Fideicomitentes, el Fiduciario o el Promotor y Cobrador no logren cumplir con las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y el resto de dichas declaraciones.

Los Fideicomitentes, el Fiduciario o el Promotor y Cobrador no pueden garantizar el éxito de sus planes, intenciones y expectativas, aún y cuando consideran que son razonables, y se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que podrían ocasionar que los resultados reales de los Centros Comerciales y Contratos de Arrendamiento o bienes afectos a los Fideicomisos difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro.

Todas las declaraciones respecto al futuro incluidas en este Prospecto y los Suplementos correspondientes están sujetas a los riesgos e incertidumbres antes descritos y a otros factores. Se advierte a los inversionistas que no deben apoyarse excesivamente en las declaraciones respecto al futuro en virtud de que las mismas únicamente son válidas a las fechas a las que se refieren. Los acontecimientos o las circunstancias futuras podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los resultados históricos o proyectados.

De concretarse alguno o varios de estos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las presunciones subyacentes, los resultados reales podrían diferir sustancialmente de los deseados, previstos, esperados, proyectados o pronosticados en este Prospecto y los Suplementos correspondientes. Los posibles inversionistas deben leer las secciones tituladas "Resumen Ejecutivo", "La Operación de Bursatilización" y el Suplemento correspondiente a cada Emisión para entender a fondo los factores que pueden afectar el desempeño de los flujos que servirán de fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Dados los riesgos y las incertidumbres y presunciones antes descritas, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no lleguen a ocurrir. Las declaraciones respecto al futuro son válidas hasta la fecha de este prospecto y los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Promotor y Cobrador y cualquier tercero relacionado con las Emisiones no asumen obligación alguna de actualizarlas o modificarlas en caso de que obtenga nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. De tiempo en tiempo surgen factores adicionales que afectan las operaciones de los Centros Comerciales y Contratos de Arrendamiento y los Fideicomitentes, el Fiduciario y el Promotor y Cobrador no pueden predecir la totalidad de dichos factores ni evaluar su impacto en sus actividades o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores puede ocasionar que sus resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en las declaraciones respecto al futuro.

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

#### **I.4. Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

A la fecha del presente documento, el Fiduciario Emisor no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios objeto del presente Programa serán objeto de inscripción en el RNV. Para cada Emisión, los Fideicomitentes y el Fiduciario constituirán un fideicomiso irrevocable, el cual emitirá los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

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

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

Los Fideicomitentes no están obligados a divulgar públicamente el resultado de la revisión de las declaraciones de expectativas para reflejar sucesos o circunstancias posteriores a la fecha de este Prospecto, incluyendo los posibles cambios en la estrategia de negocios o de la aplicación de las inversiones de capital en los planes de expansión o para reflejar eventos inesperados. No obstante lo anterior, el Fiduciario por conducto de los Fideicomitentes está obligado a presentar reportes periódicos y a divulgar eventos relevantes de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

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

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el RNV y de su listado ante la BMV, a través de la BMV en sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, delegación Cuauhtémoc, código postal 06500, en México, Distrito Federal, así como en la página de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la CNBV ([www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx)), de los Fideicomitentes ([www.grupoav.com](http://www.grupoav.com)) y del Fiduciario ([www.invex.com.mx](http://www.invex.com.mx)). La información contenida en las páginas de Internet antes mencionadas no forma parte del presente prospecto.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. Las personas encargadas de la relaciones con inversionistas serán Mario R. Esquivel Perpuli o Nabor Medina Garza, delegados fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, con domicilio ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, México, Distrito Federal, o al teléfono 01 (81) 8133 8300 o en la siguiente dirección de correo electrónico [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) o [nmedina@invex.com](mailto:nmedina@invex.com).

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de la Compañía será Edgar René Maldonado de los Reyes de Grupo Acosta Verde, con domicilio ubicado en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66269 o al teléfono (81)10019900 o en la siguiente dirección de correo electrónico [emaldonado@grupoav.com](mailto:emaldonado@grupoav.com).

## **II. EL PROGRAMA**

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

#### **Descripción del Programa**

En términos del presente Prospecto podrán realizarse diversas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios, conforme al presente Programa. Cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa se realizará mediante oferta pública y contará con sus propias características, incluyendo sin limitar, el monto de cada Emisión, el valor nominal, el precio de colocación, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad de pago de interés y amortización del principal, las cuales serán acordadas por el Fiduciario y los Fideicomitentes, con los Intermediarios Colocadores al momento de cada Emisión y se darán a conocer mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o su equivalente en UDIs, según se señale en el Suplemento correspondiente. Podrán realizarse una o varias Emisiones, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

#### **Fiduciario Emisor**

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, o la institución que lo sustituya en términos del Fideicomiso Emisor respectivo o que se indique en cada Fideicomiso Emisor y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

#### **Fideicomitentes**

AV Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias, las cuales podrán actuar como fideicomitentes de cada Fideicomiso Emisor, de manera separada o conjunta cualesquiera de ellos, y aportar de manera enunciativa más no limitativa, sus respectivos Inmuebles, Derechos Fideicomisarios o Derechos de Cobro, en beneficio del Patrimonio del Fideicomiso.

#### **Inscripción en el RNV, Cotización y Clave de Pizarra**

Los valores que se emitan al amparo del Programa estarán inscritos en el RNV y serán aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación del Programa será "ACOSTCB" seguida de la numeración progresiva para cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

#### **Tipo de Oferta**

Oferta pública, nacional, primaria.

#### **Tipo de Instrumento**

Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### **Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente**

Hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs, sin que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación pueda exceder en cualquier fecha el Monto Total Autorizado del Programa.

#### **Plazo de Vigencia del Programa**

El Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de su autorización por la CNBV.

#### **Denominación**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en Pesos o en UDIs, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

#### **Serie de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Cada Fideicomiso Emisor podrá emitir distintas series de Certificados Bursátiles Fiduciarios, según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

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

El que se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

#### **Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El que se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

#### **Plazo de las Emisiones**

Las distintas Emisiones que se realicen al amparo del Programa tendrán una vigencia de entre 10 (diez) años y 30 (treinta) años.

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

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

#### **Fideicomisarios en Segundo Lugar**

Los Tenedores de las Constancias o las personas que se indiquen en el Suplemento correspondiente.

#### **Fideicomisarios en Tercer Lugar**

Las personas que se indiquen en el Suplemento correspondiente.

#### **Acto Constitutivo**

Las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa a que se refiere el presente Prospecto se efectuarán por el Fiduciario Emisor de acuerdo al fideicomiso irrevocable que se constituya conforme a lo previsto en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores y conforme al Título que documente cada una de dichas Emisiones.

#### **Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se integrará por los bienes y derechos que sean cedidos o de cualquier forma transmitidos al Fiduciario en beneficio de dicho Fideicomiso Emisor junto con sus frutos, productos y accesorios, según describa en el Suplemento correspondiente.

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

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

### **Constancias**

Con base en cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario podrá emitir ciertas constancias de derechos que serán recibidas por los Fideicomitentes a cambio de las aportaciones iniciales realizadas y, en su caso, por las personas que éstos designen o según se indique en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **Fuente de Pago**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso respectivo, por lo que los recursos de un Fideicomiso en particular no podrán ser utilizados para pagar los Certificados Bursátiles Fiduciarios que hayan sido emitidos por otro Fideicomiso. Ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Promotor y Cobrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común ni cualquier otro tercero con participación en las Emisiones, respaldarán con su patrimonio las Emisiones que se realicen al amparo de presente Programa, salvo que para una Emisión en particular se establezca lo contrario.

### **Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales**

Sujeto a las disposiciones aplicables, se podrán emitir y colocar certificados bursátiles adicionales al amparo de una Emisión (los “Certificados Bursátiles Adicionales”) que se realice con base en el presente Programa. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán las mismas características que los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Emisión respectiva (los “Certificados Bursátiles Originales”), tales como, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal o en su caso valor nominal ajustado, clave de pizarra y demás características de los Certificados Bursátiles Originales (con excepción de la fecha de emisión, y en su caso, el primer periodo de intereses), excepto por las características que se señalen en el Suplemento correspondiente a cada Emisión. En ningún caso la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá de la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales que se encuentren en circulación, de la cual formarán parte dichos Certificados Bursátiles Adicionales, y se sujetará a las reglas que se establezcan en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **Garantía**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del presente Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente, mediante las Garantías que se constituyan en favor de los Tenedores y cuyas características, funcionamiento y garante, en su caso, se indicará en el Suplemento correspondiente.

Queda expresamente convenido que ni Fiduciario o la institución que los sustituya como fiduciario del Fideicomiso respectivo, ni los Fideicomitentes, ni el Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro, ni los Intermediarios Colocadores que se designen en cada Emisión, ni el Representante Común de los Tenedores, estarán obligados a realizar pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios excepto aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en cada Fideicomiso base de una Emisión.

### **Amortización de Principal**

La amortización de cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se efectuará de la manera en que se señale en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

### **Tasa de Interés o Descuento**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa de interés o descuento aplicable y la forma de calcularse, así como las fechas de pago de intereses se determinarán y divulgarán en el Suplemento y en el Título que documenta cada Emisión correspondiente.

En los términos del artículo 282 de la Ley del Mercado de Valores, los títulos que amparen los Certificados Bursátiles Fiduciarios no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que la propia depositaria expida.

### **Intereses Moratorios**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán devengar intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, en caso de incumplimiento en el pago puntual de principal o de intereses. La tasa de interés moratorio aplicable y la forma de calcularse se señalarán en el Suplemento y en el Título que documenta cada Emisión correspondiente.

### **Amortización**

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

### **Amortización Anticipada**

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

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

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se pagarán en la fecha que determinen los documentos de la Emisión respectiva, mediante transferencia electrónica, o en el domicilio del Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, código postal 06500, México, D.F. Los pagos podrán efectuarse mediante transferencia electrónica de conformidad con el procedimiento establecido en el Suplemento correspondiente.

El pago de los intereses moratorios, en su caso, se llevará a cabo en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se señale en el Suplemento o en el Título que documenta cada Emisión correspondiente.

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

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

### **Sobrecolateralización**

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o *DSCR*, misma que será calculada sobre los ingresos operativos netos entre las amortizaciones objetivo más los pagos de intereses que se efectúen. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se podrá contar con un mecanismo de retención de flujo en exceso que será descrito en el Contrato de Fideicomiso y Suplemento correspondiente a cada Emisión, en caso de que se actualice alguno de los siguientes supuestos: (i) la razón de la cobertura de la deuda sea menor a la mínima, (ii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de pago correspondiente no se realizaren los pagos de impuesto predial de los Inmuebles, (iii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la terminación de las pólizas de los Seguros éstas no fueren renovadas o no se contrataren nuevos Seguros, ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, hasta en tanto dichas pólizas sean renovadas o se contraten nuevos Seguros ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, (iv) o cualquier otra que se establezca en el Contrato de Fideicomiso. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán acordados por los Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, considerando las sugerencias de las Agencias Calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión, en una sobrecolateralización de flujos. Asimismo, en el Contrato de Fideicomiso se podrán establecer supuestos para que se efectúen eventos de aceleración, supuesto que si se llega a dar, el Fiduciario deberá aplicar el flujo en exceso, a realizar las amortizaciones objetivo.

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

Los valores que se emitan al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán inscritos en el RNV y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la BMV. La clave de identificación de cada emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización que otorgue la Bolsa a la Compañía y los dígitos que identifiquen el año de emisión y el número de emisión, para quedar representada de la siguiente forma: ACOSTCB, con numeración progresiva para cada una de las emisiones.

### **Calificaciones**

Cada Emisión que se realice al amparo del Programa recibirá, cuando menos, un dictamen sobre su calidad crediticia.

### **Mecanismo de Asignación**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán colocarse mediante el método de construcción de libro o subasta pública, según se indique en el Suplemento de cada Emisión, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho, o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el Suplemento de cada emisión.

### **Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Las asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios se registrarán por las disposiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en el Título correspondiente y en lo no previsto, en la LGTOC y en la demás legislación aplicable, siendo válidas sus decisiones respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes y disidentes. Habrá tantas asambleas de Tenedores como existan Emisiones.

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

La CNBV, mediante oficio número 153/5063/2015 de fecha 20 de febrero de 2015, autorizó a los Fideicomitentes el establecimiento del presente Programa por un monto de hasta

\$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, tomando como referencia el valor de la UDI en la fecha de cada Emisión, sin que el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en circulación pueda exceder en cualquier fecha el Monto Total Autorizado del Programa.

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

### **Depositario**

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

### **Régimen Fiscal**

Para las personas físicas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles Fiduciarios estarán a lo dispuesto en los artículos 133, 134, 135, 136 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente. Tratándose de personas morales, se estará a lo dispuesto en el artículo 18, fracción IX y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los intermediarios financieros estarán obligados a retener y enterar el impuesto, aplicando la tasa que al efecto establezca el Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio de que se trate, sobre el monto de capital que dé lugar al pago de los intereses, de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En el caso de los intereses generados a favor de los residente en el extranjero, el impuesto será retenido conforme a los artículos 153 y 166 de dicha Ley y otras disposiciones aplicables así como en los términos de los Convenios para Evitar la Doble Imposición Fiscal que México haya celebrado con los gobiernos de los países de los beneficiarios efectivos de los intereses de que se trate. En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publique reformas o adiciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta y que las mismas afecten el régimen fiscal del Tenedor, el mismo deberá ajustarse a dichas reformas.

### **Posibles Adquirentes**

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento correspondiente a cada Emisión y, en especial, la incluida bajo la sección "Factores de Riesgo".

### **Intermediarios Colocadores**

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o cualquier otro intermediario colocador que se nombre en cada Emisión de acuerdo al Suplemento correspondiente.

### **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otro representante común que se nombre en cada Emisión, de acuerdo con el Suplemento y Título correspondiente.

### **Autorizaciones Corporativas de los Fideicomitentes**

Los Fideicomitentes, de conformidad con sus estatutos vigentes no requieren autorización corporativa alguna para llevar a cabo el establecimiento del Programa.

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

Los recursos netos provenientes de cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realicen al amparo del Programa, serán utilizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en cada Contrato de Fideicomiso, incluyendo para pagar a los Fideicomitentes la contraprestación relativa a la transmisión de los Derechos de Cobro y demás aportaciones que, en su caso, hayan realizado al Patrimonio del Fideicomiso, lo cual se divulgará en el Suplemento correspondiente.

### **II.3. Plan de Distribución**

Los Intermediarios Colocadores ofrecerán los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se especifique en cada uno de los Suplementos correspondientes. El método de colocación podrá llevarse a cabo a través de la construcción de libro o subasta pública, según se indique en el Suplemento, y la asignación podrá ser a prorrata, bajo el principio primero en tiempo primero en derecho o mediante asignación a tasa única de manera discrecional o cualquier otra, según se indique en el Suplemento de cada emisión.

Para cada Emisión que se realice al amparo del Programa se elegirá una o varias casas de bolsa autorizadas para operar en México que funjan como Intermediario Colocador.

En virtud de que las Emisiones al amparo del Programa se llevarán a cabo mediante ofertas públicas, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios tendrá la posibilidad de hacerlo, participando en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como adquirir dichos valores, salvo que su régimen de inversión no se lo permita.

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores tiene como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad.

Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Fiduciarios podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

Para cada Emisión, el Suplemento respectivo establecerá el mecanismo de colocación y asignación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Los Intermediarios Colocadores podrán firmar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa o bancos, con el fin de formar un sindicato colocador, circunstancia que será revelada en el Suplemento correspondiente de cada Emisión.

Para efectuar colocaciones, se espera realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo ciertas relaciones de negocios con los Fideicomitentes, y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios). Los Intermediarios Colocadores revelarán en el Suplemento correspondiente a cada Emisión si tienen conflicto de interés alguno con los Fideicomitentes respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

#### II.4. Gastos Relacionados con el Programa

Los recursos netos obtenidos de la colocación y los gastos relacionados con cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios se darán a conocer en el Suplemento respectivo.

Los Fideicomitentes estiman que los principales gastos relacionados con el establecimiento del Programa son los siguientes:

|   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Costos por estudio y trámite CNBV:             | \$18,246.00*          |
| 2. Estudio y trámite BMV:                         | \$19,265.60           |
| 3. Honorarios legales de Galicia Abogados, S.C.   | \$3,132,000.00        |
| <b>Total Gastos relacionados con el Programa:</b> | <b>\$3,169,511.60</b> |

\*No causa IVA.

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

## **II.5. Estructura del Capital considerando el Programa**

La estructura de pasivos y capital del Emisor y el efecto generado por la Emisiones al amparo del Programa serán descritos en el Suplemento correspondiente.

## **II.6. Funciones del Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa autorizada por los Fideicomitentes, según se determine para cada Emisión en el Suplemento correspondiente, actuará como representante común de los Tenedores.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán en el Suplemento y Título correspondientes a cada Emisión. Las funciones del Representante Común se describirán en el Suplemento de cada Emisión y en el Fideicomiso correspondiente.

## **II.7. Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa**

### *Fideicomitentes*

AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.

### *Fiduciario*

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

### *Intermediario Colocador*

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

### *Intermediario Colocador*

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte

### *Representante Común*

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

### *Asesor Legal Externo*

Galicia Abogados, S.C.

El Fiduciario Emisor tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. Las personas encargadas de la relaciones con inversionistas serán Mario R. Esquivel Perpuli o Nabor Medina Garza, delegados fiduciarios de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, con domicilio ubicado en Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 40 piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, México, Distrito Federal, o al teléfono 01 (81) 8133 8300 o en la siguiente dirección de correo electrónico [mesquivel@invex.com](mailto:mesquivel@invex.com) o [nmedina@invex.com](mailto:nmedina@invex.com).

La persona responsable de la relación con inversionistas por parte de la Compañía será Edgar René Maldonado de los Reyes de Grupo Acosta Verde, con domicilio ubicado en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66269 o al teléfono (81)10019900 o en la siguiente dirección de correo electrónico [emaldonado@grupoav.com](mailto:emaldonado@grupoav.com).

### **III. LA OPERACIÓN DE BURSATILIZACIÓN**

#### **a) Descripción General**

Ver Sección I.2 “Resumen Ejecutivo” del presente Prospecto.

#### **Cesión de Activos**

De conformidad con las instrucciones que recibirá de los Fideicomitentes, el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor recibirá los Derechos Fideicomisarios, los Inmuebles, los Derechos de Cobro y demás aportaciones que los Fideicomitentes realicen mediante la celebración de cada Contrato de Fideicomiso y de cada Contrato de Cesión. Los Derechos de Cobro que sean cedidos con motivo de una Emisión se describirán en el Suplemento correspondiente a dicha Emisión.

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

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

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

Los recursos se obtendrán mediante distintas Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del presente Programa. Para las distintas Emisiones, que se realizarán de conformidad con la naturaleza del Programa, se constituirán diversos fideicomisos irrevocables cuyo patrimonio estará constituido principalmente de los Derechos de Cobro cedidos de manera onerosa por los Fideicomitentes respectivos y, en su caso, de aportaciones realizadas por los Fideicomitentes, en favor de quienes se expedirán las Constancias, a menos que se indique lo contrario. En ningún caso el Fiduciario podrá otorgar crédito a los Fideicomitentes ni entregar recursos del Patrimonio del Fideicomiso, con la excepción de la contraprestación por la cesión de los Derechos de Cobro y demás aportaciones realizadas al Fideicomiso, y las cantidades que correspondan al remanente a que tengan derecho derivado de las Constancias, según se describa en cada Fideicomiso Emisor.

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

A la fecha de cada Emisión, el Promotor y Cobrador habrá suscrito un Contrato de Promoción y Cobro con el Fiduciario de cada Fideicomiso Emisor, el Representante Común y los Fideicomitentes, mediante el cual el Promotor y Cobrador asumirá, de manera enunciativa más no limitativa, las siguientes obligaciones: (i) promoción para dar en arrendamiento los Locales Comerciales desocupados, (ii) celebrar contratos de arrendamiento respecto de los Locales Comerciales desocupados, (iii) realizar la cobranza de los Derechos de Cobro, (iv) y los actos necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con sus obligaciones en términos de los Contratos de Promoción y Cobranza, los Contratos de Fideicomiso y los Contratos de Cesión que se celebren con motivo de cada Emisión.

El Promotor y Cobrador utilizará sus procedimientos generales, de conformidad con su experiencia y capacidad de administrador de centros comerciales. Con el propósito de que el Fiduciario pueda cumplir adecuadamente con los fines de cada Fideicomiso, según se expresa en cada Contrato de Fideicomiso Emisor, gozará de las más amplias facultades y atribuciones para administrar los activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso, con estricta sujeción al cumplimiento de los

finde de cada Fideicomiso Emisor y de las instrucciones de las partes, cuando así proceda. Sin perjuicio de lo anterior, el Promotor y Cobrador será frente al Fiduciario Emisor el responsable directo de llevar a cabo la promoción y cobranza de los Derechos de Cobro. El Fiduciario solamente podrá dar por terminado anticipadamente el Contrato de Servicios de Promoción y Cobranza y sustituir al Promotor y Cobrador en los casos establecidos en cada Contrato de Promoción y Cobranza, causas que serán descritas en el Suplemento correspondiente a cada Emisión.

### **Pago de Distribuciones**

Durante la vigencia de cada Emisión, todas las cantidades disponibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán utilizadas por el Fiduciario Emisor para efectuar Distribuciones a los Tenedores, por los montos que se acuerden y en la forma que se establezca en términos de cada Fideicomiso Emisor y del Título correspondiente, para que sea pagada la totalidad de los intereses y amortizado íntegramente el 100% (cien por ciento) del valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Suplemento correspondiente a cada Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios describirá las Distribuciones correspondientes, así como la forma y orden de pago de las mismas.

### **Garantías**

Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del presente Programa podrán o no estar garantizados total o parcialmente, mediante las Garantías que se constituyan en favor de los Tenedores y cuyas características, funcionamiento y garante, en su caso, se indicará en el Suplemento correspondiente.

Queda expresamente convenido que ni Fiduciario o la institución que los sustituya como fiduciario del Fideicomiso respectivo, ni los Fideicomitentes, ni el Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro, ni los Intermediarios Colocadores que se designen en cada Emisión, ni el Representante Común de los Tenedores, o estarán obligados a realizar pagos a los Tenedores excepto aquellos que les correspondan conforme a lo establecido en cada Fideicomiso base de una Emisión.

### **Mitigantes de Crédito**

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

### **Sobrecolateralización de Flujos**

Cada Emisión que se haga al amparo del Programa, podrá contar con una sobrecolateralización de flujos, misma que estará representada por un nivel de razón de cobertura sobre servicio de la deuda o *DSCR*, misma que será calculada sobre los ingresos operativos netos entre las amortizaciones objetivo más los pagos de intereses que se efectúen. Con el fin de mantener la sobrecolateralización objetivo, durante la vigencia de cada Emisión al amparo del Programa, se podrá contar con un mecanismo de retención de flujo en exceso, en caso de que se actualice alguno de los siguientes supuestos: (i) la razón de la cobertura de la deuda sea menor a la mínima, (ii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de pago correspondiente no se realizaren los pagos de impuesto predial de los Inmuebles, (iii) Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la terminación de las pólizas de los Seguros éstas no fueren renovadas o no se contrataran nuevos Seguros, ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, hasta en tanto dichas pólizas sean renovadas o se contraten nuevos Seguros ya sea por parte del Fiduciario o cualquier tercero que lo nombre como beneficiario preferente, (iv) o cualquier otra que se establezca en el Contrato de Fideicomiso. Los niveles de sobrecolateralización, así como los niveles mínimos que se deberán mantener, serán

acordados por los Fideicomitentes, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, considerando las sugerencias de las Agencias Calificadoras, de lo que resultará, una vez concluida la colocación de cada Emisión, en una sobrecolateralización de flujos. Asimismo, en el Contrato de Fideicomiso se podrán establecer supuestos para que se efectúen eventos de aceleración, supuesto que si se llega a dar, el Fiduciario deberá aplicar el flujo en exceso, a realizar las amortizaciones objetivo.

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

#### **b) Patrimonio del Fideicomiso**

La descripción del patrimonio de cada Fideicomiso Emisor se realizará en el Suplemento correspondiente, incluyendo la descripción de los activos fideicomitados, la evolución de los activos fideicomitados y sus ingresos, los contratos y acuerdos de la Emisión correspondiente, y los procesos judiciales, administrativos o arbitrales en relación con el patrimonio de dicho Fideicomiso Emisor.

#### **c) Descripción del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores**

Los Fideicomitentes y el Fiduciario, en su carácter de Fiduciario, celebraron el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, con el objeto de:

- (i) establecer el marco contractual con una de vigencia equivalente a la del Programa, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el Contrato Marco; y
- (ii) que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la Emisión y en su caso, la oferta pública en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios según se describan en el Contrato de Fideicomiso respectivo, hasta por el monto del Programa.

#### **Partes**

Son partes en el presente Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, las siguientes personas:

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V.  
Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.  
Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.  
Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.  
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., y  
Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.

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

Financiero, Fiduciario.

### **Constitución de Fideicomisos Emisores, Emisión y oferta de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Mediante la celebración del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, y sujeto a sus términos y condiciones, el Fiduciario acuerda celebrar dichos Fideicomisos Emisores en cada ocasión en que lo solicite por escrito cualquiera de los Fideicomitentes.

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

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado principalmente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios y no podrá ser afectado para el pago de otros Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fiduciario con base en otros Fideicomisos. Ni el Fiduciario ni los Fideicomitentes responderán con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con, y hasta el monto del Patrimonio del Fideicomiso del Fideicomiso Emisor respectivo.

A efecto de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, los Fideicomitentes y el Fiduciario celebrarán un Contrato de Fideicomiso, el que seguirá los lineamientos establecidos en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores. Cada Fideicomiso Emisor se registrará por el Contrato de Fideicomiso respectivo y, en su defecto, por el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, en el entendido que los Fideicomitentes y el Fiduciario podrán realizar modificaciones al Contrato de Fideicomiso hasta antes de que se realice la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con base en el mismo, siempre que dichas modificaciones no contravengan los términos del Programa y las autorizaciones de la CNBV. En cada Fideicomiso Emisor, los Tenedores respectivos tendrán el carácter de Fideicomisarios en Primer Lugar y sucesivos lugares con base en la prelación que en el propio Fideicomiso se establezca, y los Fideicomitentes tendrán el carácter de fideicomitentes y fideicomisarios en último lugar. Los Fideicomisos Emisores podrán incorporar otras partes que actúen como fideicomisarios en sucesivos lugares después de los Tenedores, cuando otorguen Garantías o apoyos crediticios a las distintas Emisiones.

Simultáneamente o después de la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, según se indique en el Contrato de Fideicomiso y en el Suplemento correspondientes, los Fideicomitentes transmitirán al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Derechos Fideicomisarios, Derechos de Cobro, Inmuebles y otros bienes, según corresponda, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos bienes en beneficio de los Tenedores. Los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la Bolsa.

De acuerdo con los Derechos Fideicomisarios, Derechos de Cobro, Inmuebles o demás bienes que los Fideicomitentes transfieran al Fiduciario en oportunidad de la constitución de cada Fideicomiso Emisor, y con carácter adicional a las responsabilidades que los Fideicomitentes asuman en dicho momento, los Fideicomitentes se responsabilizarán por la existencia y legitimidad de dichos bienes, respondiendo en consecuencia al saneamiento en caso de evicción respecto de los mismos en los

términos del artículo 2119 del Código Civil Federal. Asimismo, los Fideicomitentes, con la colaboración del Fiduciario, llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Derechos Fideicomisarios, los Derechos de Cobro, los Inmuebles o demás bienes, según corresponda, conforme a la naturaleza de los mismos.

### **Inversiones y Gastos**

El Patrimonio del Fideicomiso será invertido de conformidad con lo que se establezca en el Contrato de Fideicomiso Emisor correspondiente. Cada Contrato de Fideicomiso establecerá la manera en que se cubrirán los gastos asociados a ellos y a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios realizadas a través de los mismos. Por el desempeño de sus funciones conforme al Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores y al respectivo Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a percibir una remuneración por el monto, en la forma y con la periodicidad que se establezca en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

### **Documentos Complementarios**

El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones de cualquiera de los Fideicomitentes y a cargo de éste, periódicamente y en cualquier momento, suscribir documentos complementarios al Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores, o a cualquier Contrato de Fideicomiso, en éste último caso conforme a las formalidades que se deban observar en términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, así como modificarlos sin el consentimiento de los Tenedores (cada uno, un "Documento Complementario") para uno o más de los siguientes propósitos:

(i) sumar a los compromisos de los Fideicomitentes o a los del Fiduciario, aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;

(ii) implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;

(ii) salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores o de cualquier Contrato de Fideicomiso o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores o cualquier Contrato de Fideicomiso o Documento Complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores;

(iii) introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores; y

(iv) en general, celebrar todos aquellos convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

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

### **d) Estimaciones Futuras**

Las estimaciones futuras respecto al desempeño futuro de los Derechos de Cobro cedidos al Patrimonio de cada Fideicomiso se establecerán en el Suplemento correspondiente.

## e) Descripción de los Fideicomitentes u Originadores

### 1. Historia y Desarrollo de los Fideicomitentes

AV Promotora S.A. de C.V. y sus Subsidiarias conforman el grupo empresarial Grupo Acosta Verde, cuya finalidad específica es llevar a cabo el desarrollo, comercialización y administración de centros comerciales. Los orígenes de Grupo Acosta Verde datan de 1973 cuando el Arquitecto Jesús Acosta Verde fundó una firma de diseño arquitectónico que en 1985 se convirtió en una empresa constructora que adquirió rápidamente reconocimiento en el mercado por sus desarrollos inmobiliarios comerciales emblemáticos. Grupo Acosta Verde ha desarrollado 35 centros comerciales a lo largo de México, de los cuales actualmente administra 26, 15 son propiedad de terceros y 11 son propiedad de Grupo Acosta Verde. Asimismo, Grupo Acosta Verde es pionero en México del concepto de centros comerciales anclados por tiendas de supermercado. En 1992 Grupo Acosta Verde inició su relación de negocios a largo plazo con Soriana, la segunda cadena de supermercados más grande en México actualmente.<sup>1</sup>

En 2001, Grupo Acosta Verde creó el concepto Sendero, a través del cual Grupo Acosta Verde ha desarrollado una trayectoria exitosa en términos de niveles de ocupación y altos volúmenes de tráfico en sus centros comerciales, inclusive durante la crisis global financiera de 2008 y 2009. La mayoría de los centros comerciales de Grupo Acosta Verde se encuentran cerca del 100% (cien por ciento) de ocupación, con un promedio ponderado de nivel de ocupación del 96% (noventa y seis) al 31 de diciembre de 2014.

Las gráficas siguientes muestran el crecimiento en nivel de ocupación y volumen de tráfico de nueve de los centros comerciales que opera Grupo Acosta Verde para los periodos que se indican:

#### Tasa de Ocupación (%)

| Sendero    | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Oct. 2014 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Escobedo   | 99%  | 100% | 100% | 100% | 99%  | 99%  | 98%  | 99%  | 99%  | 99%  | 99%       |
| Las Torres | 78%  | 93%  | 89%  | 93%  | 90%  | 99%  | 100% | 99%  | 98%  | 99%  | 97%       |
| Periferico | 74%  | 70%  | 63%  | 71%  | 77%  | 99%  | 99%  | 99%  | 99%  | 99%  | 96%       |
| Ixtapaluca |      | 70%  | 70%  | 86%  | 94%  | 96%  | 96%  | 100% | 99%  | 99%  | 97%       |
| San Luis   |      |      | 90%  | 97%  | 98%  | 97%  | 98%  | 98%  | 99%  | 100% | 99%       |
| Toluca     |      |      | 94%  | 90%  | 98%  | 98%  | 100% | 100% | 99%  | 100% | 100%      |
| San Roque  |      |      |      | 76%  | 81%  | 74%  | 75%  | 77%  | 75%  | 79%  | 81%       |
| Apodaca    |      |      |      |      | 72%  | 72%  | 78%  | 83%  | 89%  | 90%  | 97%       |
| Juárez     |      |      |      |      | 70%  | 55%  | 67%  | 58%  | 74%  | 83%  | 84%       |

Ocupación ponderada en base al area bruta de renta

Fuente: Grupo Acosta Verde

En 2002, Grupo Acosta Verde construyó el primer centro comercial bajo la marca Sendero en la zona metropolitana de Monterrey, Nuevo León. Grupo Acosta Verde desarrolló el proyecto desde la planeación comercial y financiera, ingeniería, supervisión y hasta la administración del proyecto, además de comercializar y administrar el centro comercial una vez en operación. Entre 2003 y 2010 Grupo Acosta Verde desarrolló 17 (diecisiete) centros comerciales adicionales bajo el concepto Sendero.

En 2005, Grupo Acosta Verde formó una alianza estratégica (*joint venture*) con Prudential Real Estate Investors, o PREI, para construir y administrar 7 (siete) centros comerciales. En 2011, PREI adquirió el interés de Grupo Acosta Verde en las 7 (siete) propiedades que fueron desarrolladas

<sup>1</sup> <http://america-retail.com/industria-y-mercado/soriana-estudia-la-factibilidad-de-adquirir-comercial-mexicana>

conjuntamente, disolviendo la alianza estratégica. Estas propiedades continúan siendo administradas por Grupo Acosta Verde.

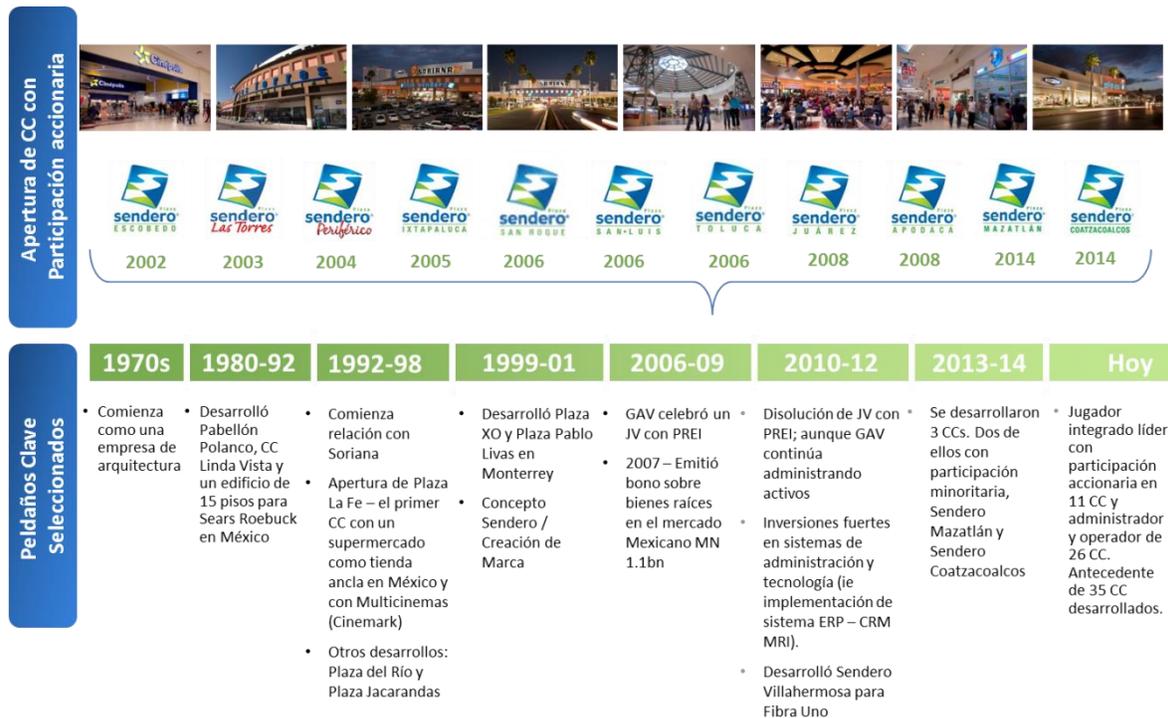
En 2007, Grupo Acosta Verde se convirtió en la primera empresa mexicana en realizar una emisión de valores respaldados con activos inmobiliarios comerciales (certificados bursátiles) a través de una oferta pública en la BMV.

Entre 2010 a 2012, Grupo Acosta Verde realizó inversiones considerables en sistemas de administración de propiedades comerciales de última generación y sistemas de gestión de relaciones con clientes, las cuales han tenido como resultado mejoras en la eficiencia y optimización de la gestión del proceso de ventas.

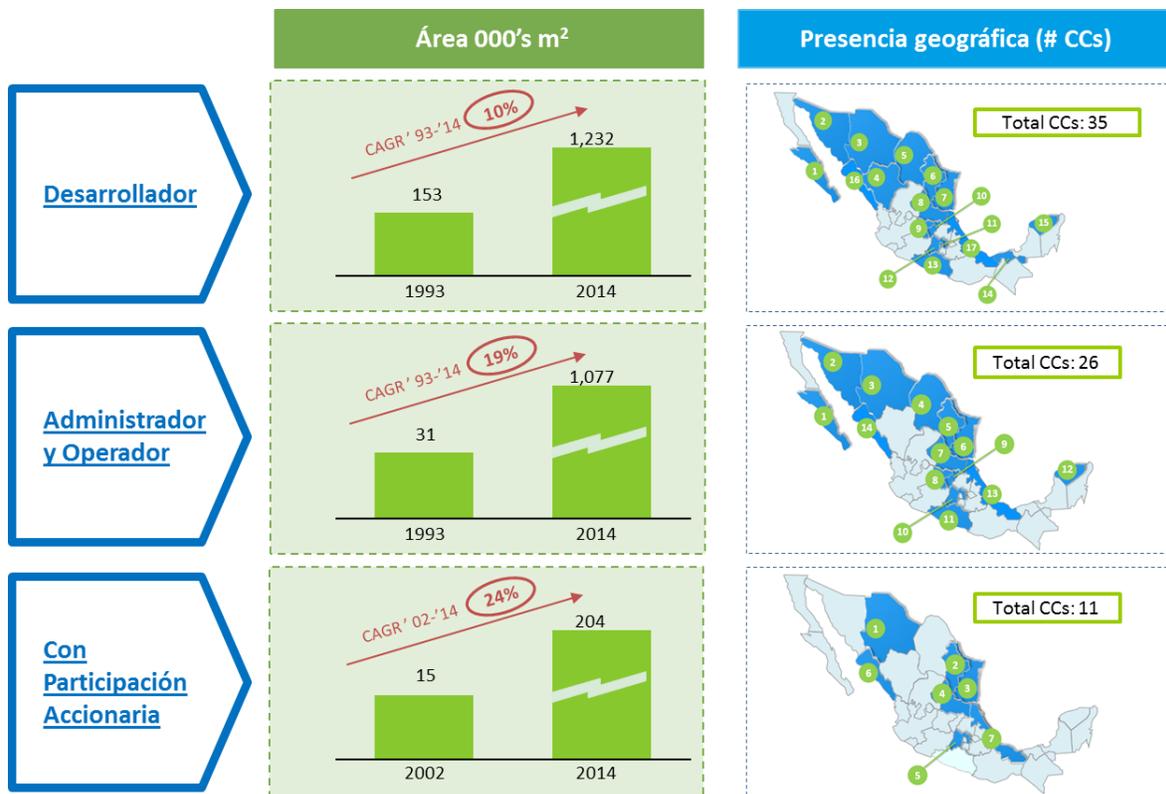
En 2012, desarrolló Sendero Villahermosa para Fibra Uno, la construcción del cual fue terminada a tiempo y dentro del presupuesto original e inaugurado el 26 de abril de 2013.

En el 2014, Grupo Acosta Verde desarrolló 3 centros comerciales, 2 de ellos con una participación minorista (Mazatlán y Coatzacoalcos).

La tabla y línea del tiempo siguiente muestra hitos clave de Grupo Acosta Verde.



Los siguientes mapas muestran el crecimiento sólido de Grupo Acosta Verde como desarrollador, operador y propietario a lo largo de su historia:



A través del concepto Sendero, Grupo Acosta Verde ha desarrollado relaciones sólidas y de largo plazo con tiendas ancla estratégicas de gran reputación y solidez financiera tales como Soriana, la segunda cadena de supermercados más grande en México, y Cinépolis, el operador de cines más grande de América Latina, para ofrecer una amplia gama de productos y servicios en sus centros comerciales y atraer mayor tráfico de consumidores, así como con otros arrendatarios, lo cual, a su vez, aumenta los niveles de ocupación. La presencia de estas tiendas ancla en los centros comerciales de Grupo Acosta Verde les otorga el beneficio de disfrutar de una importante base de visitantes, lo que se traduce en mayores ventas.



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

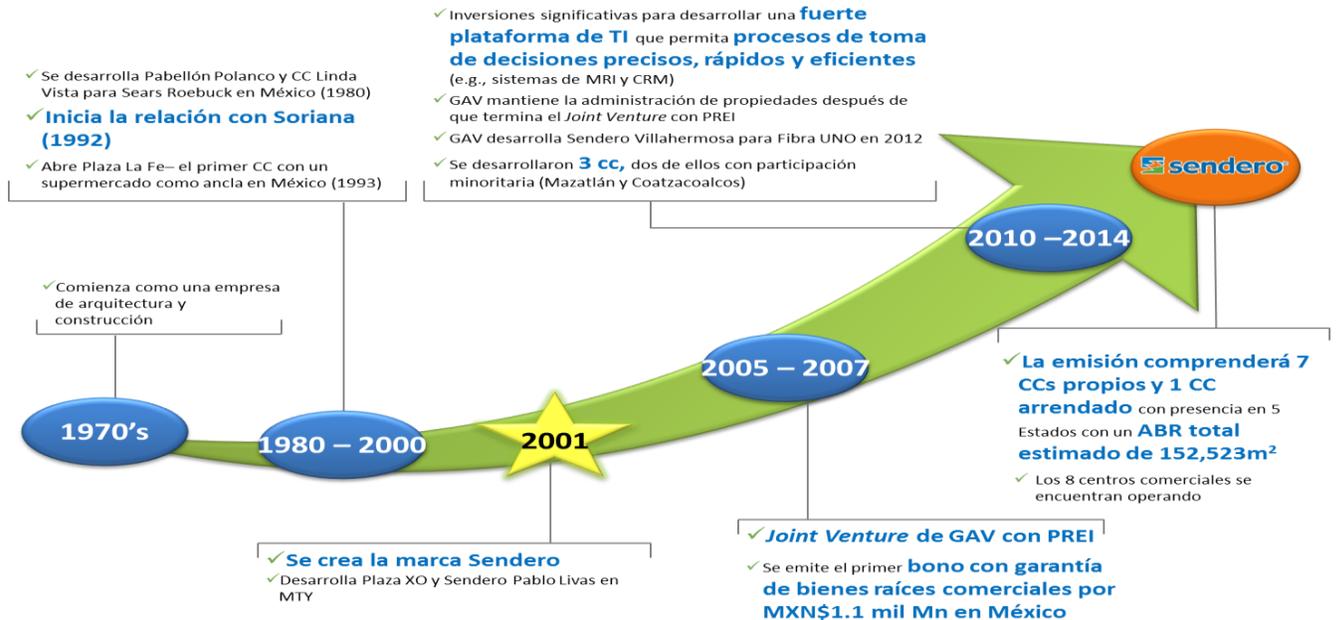
Las Oficinas Corporativas de Grupo Acosta Verde, se encuentran localizadas en Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1, Colonia Valle Oriente, San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66269.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 Actividad Principal**

Grupo Acosta Verde inició sus actividades como un despacho especializado en arquitectura y diseño de centros comerciales en 1986. Algunos de los primeros centros comerciales diseñados

por Acosta Verde incluyeron Pabellón Polanco y el Centro Comercial Lindavista, unos de los centros comerciales mejor conocidos de México, Distrito Federal.



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

La historia corporativa de Grupo Acosta Verde pone en evidencia su capacidad para tomar ventaja de uno de los mercados de bienes raíces más dinámicos de América Latina.

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

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

Grupo Acosta Verde considera que sus desarrollos comerciales tienen éxito y son de gran agrado tanto de sus consumidores, como de sus locatarios, gracias a su diseño, comodidad y el manejo y administración óptimos de las plazas.

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

Algunos de los principales socios inmobiliarios de Grupo Acosta Verde son las tiendas de autoservicio Soriana, quienes han construido 29 de sus tiendas en centros comerciales desarrollados por Grupo Acosta Verde.

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

Después de muchos años de desarrollar centros comerciales para terceros, en 2002 Grupo Acosta Verde incursionó, mediante AVP y sus subsidiarias, en el desarrollo de un nuevo concepto en centros comerciales, donde el papel de locales ancla está representado por una tienda de autoservicio y salas de cines en áreas de rápido crecimiento demográfico. En la fecha de publicación del presente Prospecto, Grupo Acosta Verde administra 26 centros comerciales, 11 de los cuáles son de su propiedad.

## **2.2 Perspectivas Macroeconómicas**

A pesar de la lenta recuperación que se observó en la economía a nivel global durante el 2013, México fue capaz de mantener un crecimiento moderado gracias a sus sólidos fundamentos económicos (crecimiento promedio anual de 1.1%)<sup>2</sup>.

La actividad de México registró una mejoría durante el segundo trimestre del 2014 y se espera un crecimiento anual de 2.5% para el 2014, en parte a las reformas estructurales actualmente promovidas que han propiciado una mayor confianza en el país.

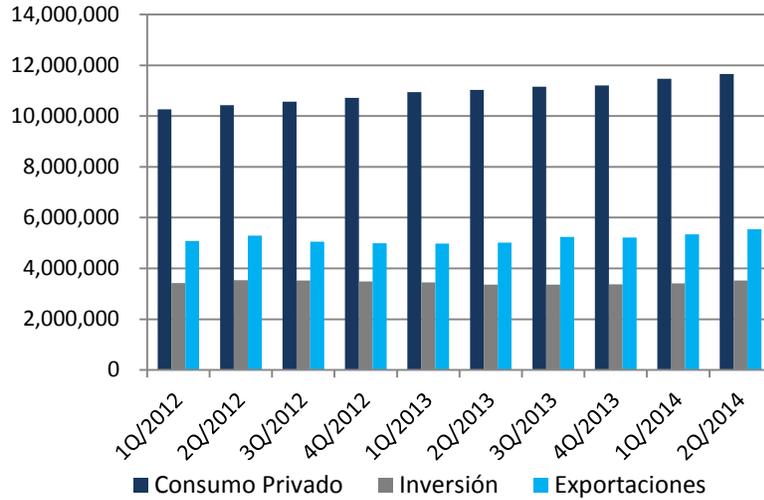
El paquete económico para 2015 considera un marco económico de mayor crecimiento económico respecto a los estimado en 2014, respaldado por una estimación de crecimiento de 3.7% para 2015.

El mercado externo jugó un papel importante en el nivel de actividad económica en México, a través del sector industrial y manufacturero. Sin embargo, el mercado nacional también mantuvo una senda de recuperación. La demanda interna (compuesta principalmente por consumo privado, inversión y exportaciones), se aceleró en el segundo trimestre del 2014 a 5.6%, comparado con un 3.5% del trimestre anterior.

---

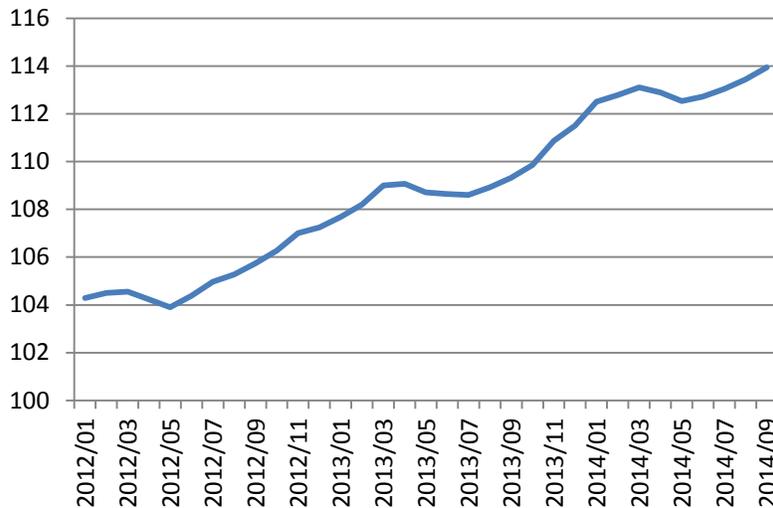
<sup>2</sup> Banco Mundial, México: Panorama general. Información consultada de:  
<http://www.bancomundial.org/es/country/mexico/overview>

**Demanda Interna: principales componentes  
(Millones de pesos)**



De acuerdo al reporte trimestral publicado por el Banco de México correspondiente al tercer trimestre del 2014<sup>3</sup>, el pronóstico para la inflación general anual continúa mostrando un panorama favorable. Para el segundo semestre del 2014 se espera que se mantenga cerca de 4%, mientras que para 2015 se espera que la inflación general anual disminuya a niveles cercanos al 3%.

**Índice Nacional de Precios al Consumidor  
(Base 2010)**

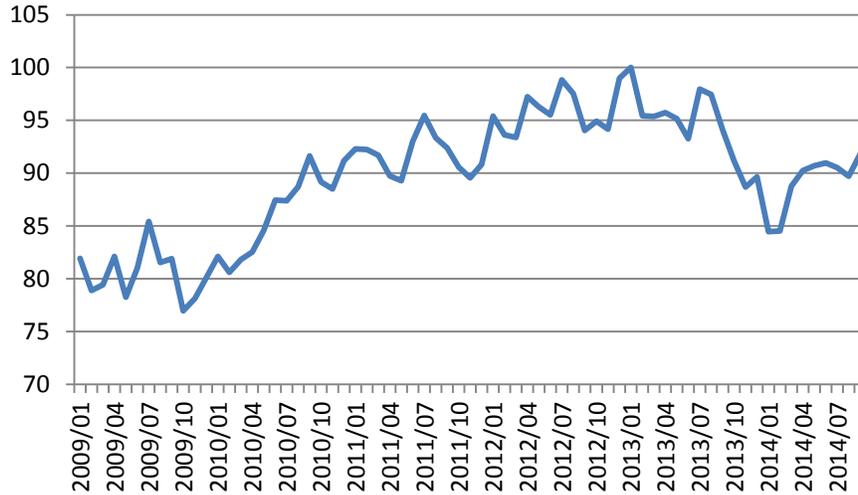


El índice de confianza del consumidor continuó mostrando una mejoría en el segundo trimestre del 2014, sin embargo, con niveles por debajo de lo observado en 2013. En agosto el índice de confianza del consumidor disminuyó 0.3% respecto al mes anterior, lo que refleja dos meses de caídas seguidas<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Informe Trimestral Abril-Junio 2014, Banco de México.

<sup>4</sup> Examen de la situación económica en México, Estudios Económicos. Septiembre 2014, Número 1046, Volumen LXXXIX, pagina 343.

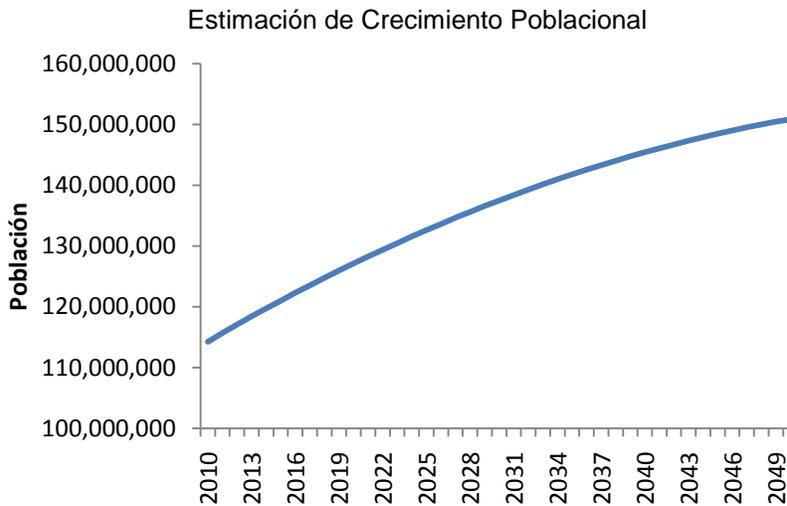
### Índice de Confianza del Consumidor (Base 2003)



### 2.3 Crecimiento Demográfico en México

Para el segundo trimestre de 2014, la población total era de 119,550,176, de los cuales el 48% pertenece a hombres y el 51% representado por mujeres<sup>5</sup>.

De acuerdo a la CONAPO, el ritmo de crecimiento de la población hace diez años era de 1.22%, mientras que en 2008 el ritmo de crecimiento estaba en 1.33% y para el 2013 la tasa de crecimiento media anual proyectada se sitúa en 1.25%.

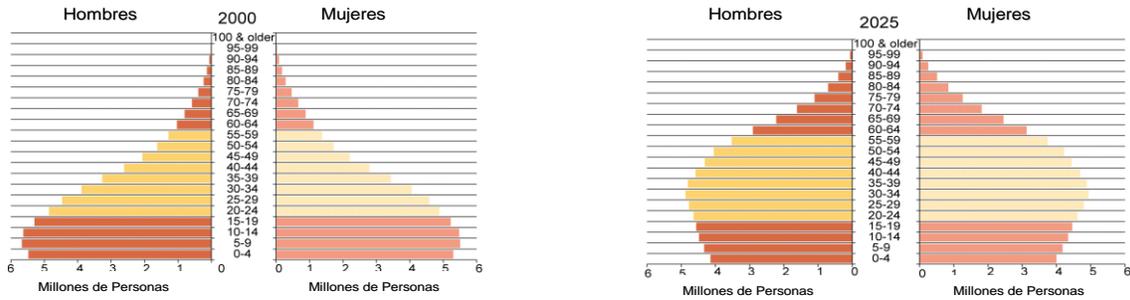


Fuente: Consejo Nacional de Población

Se espera que para el 2025, la mayoría de la población se encuentre entre los 25 y 60 años, representando una gran proporción de personas que pertenecen a la fuerza laboral.

<sup>5</sup> INEGI

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



### 2.4 Sector Inmobiliario en México

Para el segundo trimestre del 2014, se observó un crecimiento positivo en México en la apertura de centros comerciales mayores a 10 mil metros cuadrados rentables y una superficie mayor a los 200 mil m<sup>2</sup> totales<sup>6</sup>. Así mismo, el número de centros comerciales en construcción que se espera empiecen a operar entre este año y hasta el 2016, es de aproximadamente un millón de metros cuadrados.

Al cierre del primer semestre del 2014, los precios en renta promedio fueron desde \$180 pesos por metro cuadrado hasta los \$1,200 pesos, estos rangos varían de acuerdo al tipo de centro comercial y región geográfica.

Al final de la primera mitad de 2013, el mercado comercial en todo el país comprendió un total de 550 centros comerciales (incluyendo solamente aquellos con ocupación en área (ABR) de más de 10,000 metros cuadrados) por un total de 17,186,437 de metros cuadrados de ABR, una oferta que aumentó cada año de 2004 a 2013, aún durante periodos de contracción económica. Este inventario incluye centros comunitarios, centros de entretenimiento, centros vecinales, *fashion mall*, *lifestyle centers*, *power centers*, *outlets* y desarrollos de uso mixto.

Durante el 2013, los centros comerciales en la Ciudad de México con área rentable mayor a 10,000 m<sup>2</sup> presentaron un incremento de 5% respecto al año anterior. Para el 2013 se añadió el centro comercial Garden Santa Fe, y se expandió el Centro Comercial Santa Fe, Patio Universidad y Multiplaza Aragon. Para finales del 2013, 8 centros comerciales estaban en construcción<sup>7</sup>.

En la zona metropolitana de Monterrey, se desarrollaron 8 centros comerciales, esperando continúe su tendencia de crecimiento durante todo el 2015. El nivel de ocupación ha incrementado en pequeña proporción mientras que el precio por metro cuadrado se mantiene estable.

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

### 2.5 Principales Arrendatarios

A continuación se pueden ver los centros comerciales que son propiedad de Grupo Acosta Verde, que administra, que ha desarrollado y las aperturas del 2014, todos dentro de los cuales se encuentran distribuidos los principales arrendatarios mencionados más adelante.

<sup>6</sup> Retail Market Overview. Colliers International, primer semestre del 2014.

<sup>7</sup> CBRE Global Research and Consulting



## Aperturas 2014



### Sendero Coatzacoalcos

GLA Total: 20,660 m<sup>2</sup>  
 Apertura: 6 de Noviembre, 2014  
 Ocupación: ~80%



### Sendero Mazatlán

GLA Total :24,994 m<sup>2</sup>  
 Apertura : 20 de Noviembre,2014  
 Ocupación: ~80%



### Sendero La Fe

GLA Total : 39,214 m<sup>2</sup>  
 Apertura : 27 de Noviembre, 2014  
 Ocupación: ~85%

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

Entre los principales Arrendatarios de los Centros Comerciales propiedad de Grupo Acosta Verde u operados por Grupo Acosta Verde, se encuentran Casino La Cima, Casino Emotion, Office Max, Parisina, Hemsá, Radio Shack, Burger King, Las Alitas, C&A, Farmacias Benavides, Telcel, Asea, McDonalds, Toks, Innovasport, así como diversas sucursales bancarias, entre otros.

A la fecha del presente Prospecto, no existe dependencia de algún Arrendatario, ya que los ingresos están muy diversificados, y el único Arrendatario con una participación mayor al 12% en los ingresos totales por rentas de Grupo Acosta Verde es Cinépolis de México, S.A. de C.V. (Cinépolis).

### Tiendas Ancla



### Tiendas Sub-Ancla



## 2.6 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

Cada una de AV Promotora, S.A. de C.V. y sus Subsidiarias son una Sociedad Anónima de Capital

Variable regida por las Leyes de México; son reguladas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Código de Comercio y la legislación común aplicable.

AV Promotora, S.A. de C.V. y sus Subsidiarias son contribuyentes del Impuesto Sobre la Renta de acuerdo al Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto al Valor Agregado, conforme las leyes aplicables.

Las principales disposiciones legales que regulan la operación de Grupo Acosta Verde en materia fiscal y legal, sin limitar, son las siguientes:

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

## **2.7 Desempeño Ambiental**

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

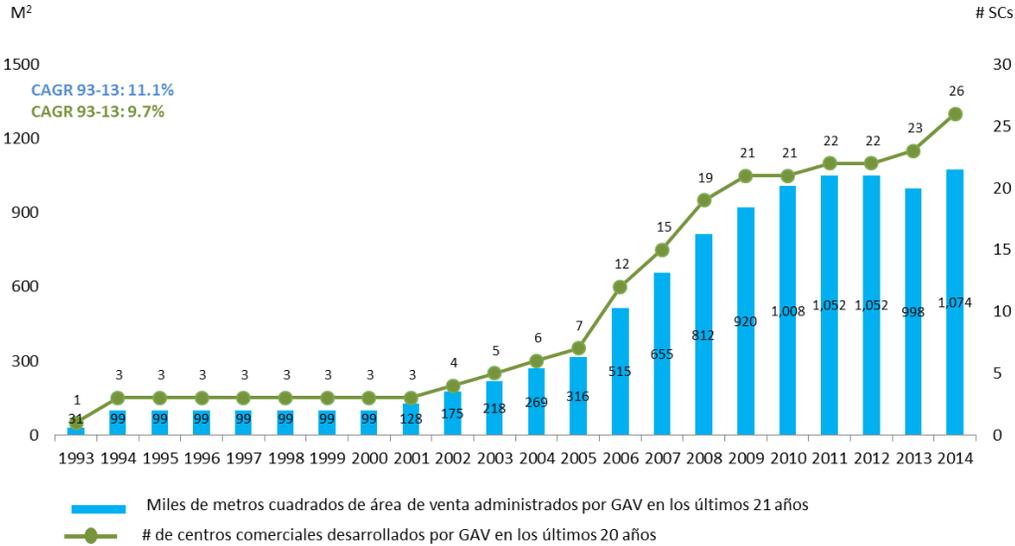
## **2.8 Compañía Experimentada y Comprometida, con Plataforma Integrada Única**

Grupo Acosta Verde ha desarrollado una plataforma de negocios única y verticalmente integrada que engloba la cadena de valor completa de un centro comercial, incluyendo: la búsqueda y obtención de oportunidades de desarrollo y adquisición, selección de ubicaciones óptimas y diseño, supervisión de construcción, desarrollo, comercialización, arrendamiento y la administración de centros comerciales. La administración de Grupo Acosta Verde cuenta con gran

experiencia desarrollando sus propios centros comerciales así como para terceros, como es el caso de PREI. El equipo de administración de Grupo Acosta Verde está enfocado exclusivamente en el negocio de desarrollo, propiedad y operación de centros comerciales.

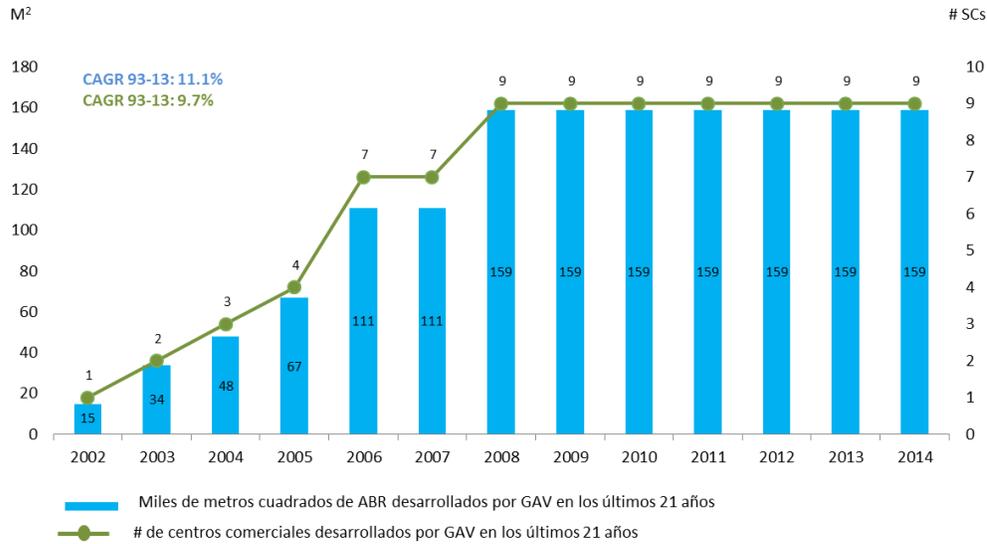
La siguiente gráfica muestra la evolución de metros cuadrados de área de venta y el número de centros comerciales desarrollados por Grupo Acosta Verde en los últimos 21 años. Asimismo, Grupo Acosta Verde se beneficia de su fuerte trayectoria como administrador de inmuebles. La siguiente gráfica muestra el número de centros comerciales bajo administración de Grupo Acosta Verde (incluyendo centros comerciales propios y de terceros) durante los últimos 21 años y la evolución en metros cuadrados de superficie de venta administrados durante dicho periodo.

Del 2013 al 2014 incrementó el número de centros comerciales administrados por Grupo Acosta Verde de 23 a 26 debido a que se construyeron 3 nuevos centros comerciales, los cuales son Mazatlán, Coatzacoalcos y Miguel Alemán.

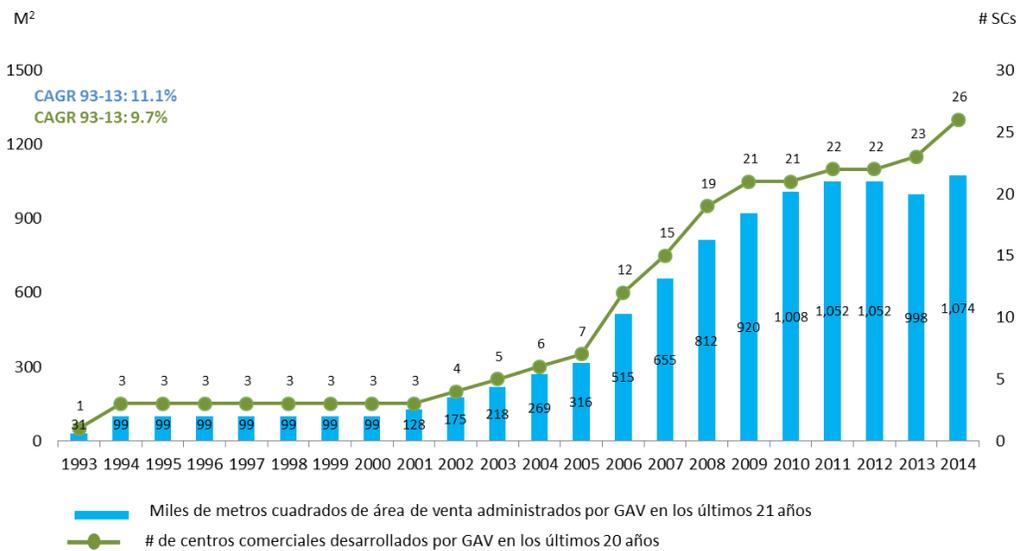


Asimismo, Grupo Acosta Verde se beneficia de su fuerte trayectoria como administrador de inmuebles. La siguiente gráfica muestra el número de centros comerciales bajo administración de Grupo Acosta Verde (incluyendo centros propios y de terceros) durante los últimos 21 años y la evolución en metros cuadrados de superficie de venta administrados durante dicho periodo.

Del 2013 al 2014 incrementó el número de centros comerciales administrados por Grupo Acosta Verde de 23 a 26 debido a que se construyeron 3 nuevos centros comerciales, los cuales son Mazatlán, Coatzacoalcos y Miguel Alemán.



Asimismo, Grupo Acosta Verde es propietario de Locales Comerciales en 11 centros comerciales que suman 158,572 m<sup>2</sup> en ABR total:



Grupo Acosta Verde cuenta con una trayectoria comprobada en el desarrollo de centros comerciales de manera oportuna y eficiente en costos utilizando un sistema de desarrollo orientado a reducir el riesgo asociado con el desarrollo de centros comerciales mediante el aseguramiento temprano de la participación de tiendas ancla que atraerán a su vez a otros arrendatarios y visitantes. Típicamente, la fase de construcción de un centro comercial bajo el concepto Sendero es completada dentro de un periodo de 12 meses y el arrendamiento de los espacios comerciales dentro de dicho centro comercial se completa en su mayoría antes de que se termine la construcción del proyecto, con un promedio de 80% o más del ABR del centro comercial habiendo sido arrendada antes de su lanzamiento y un 95% una vez terminado el periodo de estabilización (es decir, dentro de los 24 a 36 meses posterior a la apertura del centro comercial respectivo).

Los Fideicomisos que se constituyan al amparo del Programa podrán beneficiarse en gran medida de la experiencia de Grupo Acosta Verde desarrollando y administrando centros comerciales

propios y de terceros así como del soporte sólido y especializado de Grupo Acosta Verde. Esto permitirá operar y crecer los Centros Comerciales de manera exitosa.

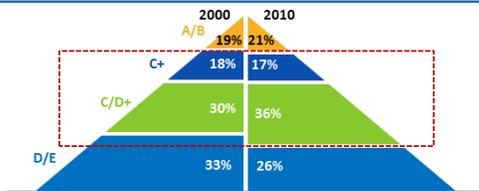
## 2.9 Modelo de Negocios Probado, Enfocado en los Segmentos de Consumo de Más Rápido Crecimiento

Desde que Grupo Acosta Verde desarrolló su primer centro comercial, su estrategia de negocios se ha enfocado principalmente en la población de clase media y media baja de México, actualmente los segmentos económicos de más rápido crecimiento según Colliers International y el INEGI. En congruencia con la estrategia exitosa de Grupo Acosta Verde, planeamos enfocarnos en estos segmentos ya que consideramos que no están correctamente atendidos de manera significativa y ofrecen un fuerte potencial de crecimiento.

Como se ve en la gráfica a continuación, los segmentos de población C+, C y D (mismos que representan la mayor parte de los clientes potenciales de Grupo Acosta Verde) aumentó de un 48% de la población total de México en el 2000 a 53% en 2010.

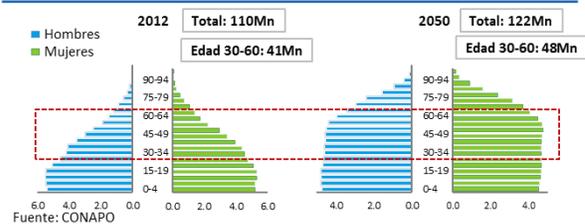
Adicionalmente, como se ve en la gráfica a continuación, se estima que la población de México entre los 30 y 60 años de edad, misma que cuenta con el poder adquisitivo más alto, experimentará un aumento significativo entre 2012 y 2050, lo que podría tener un efecto positivo en el tráfico y volumen de clientes en los centros comerciales de Sendero.

A. Clase media creciente



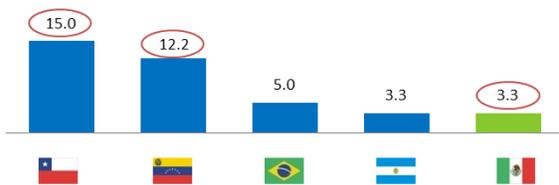
Fuente: AMAI

B. Aumento en la Población en Edad de Trabajar (PET)



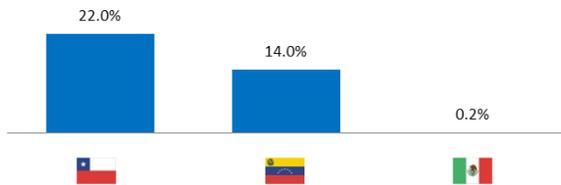
Fuente: CONAPO

C. Baja penetración de CCs (m<sup>2</sup> per cápita) (%) (2012)



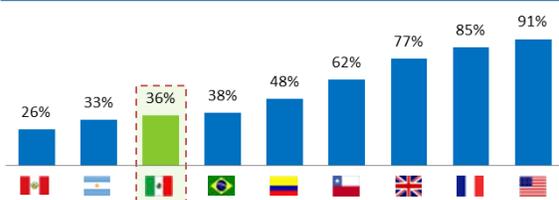
Fuente: ICSC y Westfield

D. CCs con supermercados como ancla (2012)



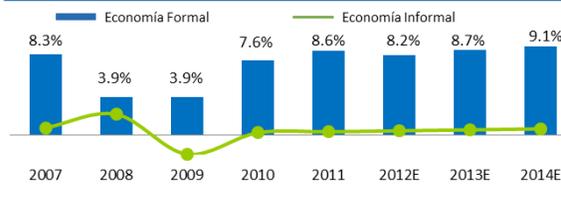
Fuente: ICSC

E. Penetración de la Economía Formal (% ventas)



Fuente: Market Line

F. Economía Formal vs. Informal (% crecimiento)



Fuente: Market Line

## 2.10 Fuerte Reconocimiento de Marca

Los Fideicomitentes consideran que tanto el concepto Sendero como Grupo Acosta Verde, han alcanzado un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano al ser uno de los pocos participantes en la industria de centros comerciales que cuenta con una marca que identifica a sus centros comerciales.

Los Fideicomitentes consideran que la marca Sendero es fácilmente reconocible en la industria de centros comerciales y les ha permitido asociarse con reconocidos desarrolladores inmobiliarios y compañías multinacionales. Para sus clientes, la marca Sendero propone una oferta variada asociada con espacios abiertos, instalaciones mantenidas y con un ambiente familiar.

Los Fideicomitentes consideran que a través de la operación de los Centros Comerciales con el apoyo de Grupo Acosta Verde bajo la marca Sendero se podrá continuar atrayendo arrendatarios de alta calidad y alto volumen de tráfico en dichos Centros Comerciales, permitiendo alcanzar resultados financieros y operativos sólidos.

El reconocimiento de la marca Sendero promueve la lealtad de arrendatarios y es uno de los factores clave para retener y atraer nuevos arrendatarios, lo cual es indispensable para la sustentabilidad y crecimiento del negocio a largo plazo.

## **2.11 Administración Experimentada y Gobierno Corporativo Sólido**

La administración de Grupo Acosta Verde cuenta con experiencia significativa en el sector de centros comerciales en México y tiene un gran enfoque en desempeño financiero, eficiencia operativa y rendimiento para sus accionistas. Sus funcionarios tienen amplia experiencia en la adquisición, desarrollo, financiamiento, renovación, posicionamiento y administración de centros comerciales y están enfocados en la creación de valor. Asimismo, Grupo Acosta Verde considera que el amplio conocimiento de sus funcionarios respecto del mercado inmobiliario comercial mexicano y las relaciones establecidas en la industria de centros comerciales les permitirá identificar oportunidades de crecimiento internas y externas de manera eficiente en costos.

Grupo Acosta Verde cuenta con una cultura corporativa cimentada en la transparencia, con sesiones de consejo frecuentes y habituales, y participación activa de miembros independientes en el diseño y desarrollo de las estrategias de negocio de Grupo Acosta Verde. Como resultado de lo anterior, las prácticas de gobierno corporativo de Grupo Acosta Verde están en línea con aquellas de compañías cuyos valores están listados en la BMV. Estas prácticas incluirán la toma de decisiones eficiente en comités internos y externos independientes, reporte continuo y estandarizado a inversionistas y propuesta y asignación de contratos de conformidad con mejores prácticas internacionales, entre otras medidas. Adicionalmente, el equipo de administración de Grupo Acosta Verde se encuentra apoyado por una plataforma tecnológica moderna, implementada en 2011, incluyendo software especializado MRI para administración de inmuebles comerciales y programas de software de CRM (administración de relaciones de clientes) (*customer relationship management*) que optimiza el proceso de ventas y la administración de la relación con arrendatarios actuales y potenciales.

## **2.12 Análisis de Estrategia Operativa**

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

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

consistentemente varias marcas exitosas han empezado a abrir sus tiendas en centros comerciales propiedad de Grupo Acosta Verde.

### 2.13 Grupo Acosta Verde como Desarrollador, Promotor y Cobrador

Grupo Acosta Verde está comprometido con la adquisición de propiedades, desarrollo, administración y expansión de los ingresos producto de sus centros comerciales. Desde que fue fundado, ha sido pionero en el desarrollo de Centros Comerciales en México. Grupo Acosta Verde considera que es uno de los desarrolladores, administradores y propietarios más importantes del país.<sup>8</sup>

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

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

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

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

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

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

### 2.14 Administración de los Centros Comerciales

La administración de todos los centros comerciales de Grupo Acosta Verde se lleva a cabo bajo un régimen de condominio. En dicho régimen, se regulan los siguientes temas:

- ✓ Distribución del gasto
  - ✓ Administrador
  - ✓ Facultades del administrador
  - ✓ Sesiones del Comité de Vigilancia
- **Administrador.-** la administración para cada uno de los condominios de los Centros Comerciales está a cargo de asociaciones civiles que a su vez, han contratado los

---

<sup>8</sup> International Council of Shopping Centers, Mexico Country Fact Sheet 2013.

servicios de Centros Comerciales Eficientes (“CCE”), empresa de Grupo Acosta Verde, a través de un contrato de administración. La asesoría provista por CCE incluye, sin limitar, los parámetros de seguridad, la administración de los recursos propiedad del el condominio, la subcontratación de servicios como seguridad, limpieza, mantenimiento y jardinería.

- **Cuota de Mantenimiento.-** Los Arrendatarios de los Centros Comerciales pagan directamente su cuota de mantenimiento a la asociación civil responsable de administración del Centro Comercial. Esta cuota de mantenimiento incluye la publicidad, gastos de nómina de la administración, luz, agua, seguridad, mantenimiento, aire acondicionado, vigilancia y los Seguros.
- **Comité de Vigilancia.-** figura que representa a los condóminos y que se encarga de vigilar la correcta administración y operación del centro comercial. Está conformado por los condóminos previamente seleccionados y ratificados mediante asamblea.

## 2.15 Estructura Corporativa

Grupo Acosta Verde, controlado por Valores Inmobiliarios, S.A. de C.V., tiene un capital y una estructura corporativa sólida por lo que para efectos del presente Prospecto, se encuentra conformada por las siguientes subsidiarias: Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., Juárez AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V. y Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.



\*No incluye participación minoritaria de los 2 (dos) centros comerciales que se desarrollaron en 2014 (Mazatlán y Coatzacoalcos).

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

## 2.16 Descripción de Principales Activos

El portafolio de desarrollos de centros comerciales de Grupo Acosta Verde tiene un total de 1,232,390 metros cuadrados de área total de venta. Actualmente tiene 3 proyectos en construcción.

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

- **Ubicación-** Están estratégicamente localizados en áreas urbanas con un creciente poder adquisitivo.
- **Tamaño-** De los Centros Comerciales propiedad de Grupo Acosta Verde que se encuentran en operación, existe un rango de área total de venta de entre 29,304 metros cuadrados correspondientes al Centro Comercial Sendero San Roque a 45,940 metros cuadrados correspondientes al Centro Comercial Sendero Ixtapaluca.

De todos los centros comerciales, todos son cerrados y uno es una plaza abierta, (Plaza Pablo Livas).

- **Mezcla de Arrendatarios-** Cada Centro Comercial está conformado aproximadamente por 250 tiendas e islas operadas por los Arrendatarios bajo aproximadamente 200 marcas comerciales.

El portafolio total administrado y en propiedad de Grupo Acosta Verde consiste en 26 Centros Comerciales. De estos Centros Comerciales, Grupo Acosta Verde tiene participación en 9 de ellos, mientras que los otros 17 son solamente administrados por el Grupo. Es precisamente esta diversidad de mercados la que le provee a la empresa de un amplio panorama de clientes los cuales van de tiendas o comercios locales a tiendas departamentales.

| Propiedades | Ubicación                    | Área Total de Venta (m2) | Área Bruta Rentable (m2) |
|-------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Escobedo    | Monterrey, Nuevo León        | 46,911                   | 15,478                   |
| Las Torres  | Cd. Juárez, Chihuahua        | 43,008                   | 19,083                   |
| Periferico  | Reynosa, Tamaulipas          | 51,591                   | 13,962                   |
| Ixtapaluca  | Ixtapaluca, Estado de México | 45,940                   | 18,702                   |
| San Luis    | San Luis Potosí, S.L.P       | 44,826                   | 17,713                   |
| Toluca      | Toluca, Estado de México     | 45,288                   | 20,195                   |
| San Roque   | Cd. Juárez, Nuevo León       | 29,304                   | 6,109                    |
| Juaréz      | Juárez, Chihuahua            | 39,677                   | 20,975                   |
| Apodaca     | Apodaca, Nuevo León          | 39,173                   | 26,355                   |

## 2.17 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha Grupo Acosta Verde no tiene ni ha tenido ningún proceso judicial en contra. La dirección de cobranza de Grupo Acosta Verde ha estado involucrada en procesos administrativos relacionados con el desarrollo de sus actividades. En todos los casos, los procesos han sido iniciados por dicha dirección para exigir el cumplimiento por parte de sus Arrendatarios. Desde el punto de vista de Grupo Acosta Verde, considerando el número de procesos, no existe especial preocupación y aún en el supuesto de que no se resuelvan en forma favorable, Grupo Acosta Verde anticipa que no tendrán un efecto adverso significativo en su negocio, ya que si los

Arrendatarios no cumplen oportunamente con sus obligaciones al amparo de los contratos de arrendamiento que suscribieron, en especial respecto de su obligación de pago, se procederá a la rescisión del contrato de arrendamiento y se devolverá el local a los arrendadores, procediendo a rentar el local al siguiente arrendatario interesado.

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

## **2.18 Experiencia de lo Fideicomitentes en la emisión de este tipo de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

El 8 de mayo de 2007, se emitieron certificados bursátiles fiduciarios identificados bajo la clave de pizarra "ACOSTCB 07" por un monto total de \$1,130,000,000.00 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) al amparo del fideicomiso irrevocable de emisión, garantía, administración y pago número 584, constituido por AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. y Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitentes, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario, a cuyo patrimonio se afectaron derechos de cobro de dichos fideicomitentes al amparo de ciertos contratos de arrendamiento. Esta es la única emisión de certificados bursátiles fiduciarios conocidos como bursatilización de activos o respaldados por activos que los Fideicomitentes han realizado.

Las obligaciones de pago al amparo de la emisión descrita en el párrafo anterior, se han cumplido de manera cabal, conforme a lo establecido en el título que documenta dichos certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra "ACOSTCB 07".

### **f) Deudores Relevantes**

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de deudores relevantes que pudieran afectar o significar un riesgo para los Tenedores.

### **g) Administradores u operadores: AV Promotora, S.A. de C.V. como Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro**

AVP será el Promotor y Cobrador de los Derechos de Cobro, teniendo como actividad principal el arrendamiento de los Locales Comerciales y la Cobranza y opera bajo el nombre comercial de Grupo Acosta Verde.

En 2007, Grupo Acosta Verde se convirtió en la primera empresa mexicana en realizar una emisión de valores respaldados con activos inmobiliarios comerciales (certificados bursátiles fiduciarios) a través de una oferta pública en la BMV por un monto de \$1,130,000,000 (mil ciento treinta millones de pesos 00/100 M.N.) a una tasa de 8.98% (ocho punto noventa y ocho por ciento) que se paga de manera mensual. Su desempeño ha sido exitoso gracias a la eficiente administración y promoción de AVP en su carácter de administrador de los bienes y activos afectos al fideicomiso correspondiente. Actualmente dicha emisión cuenta con una vigencia de 6,394 días (seis mil trescientos noventa y cuatro días) equivalentes a aproximadamente 17.5 (diecisiete punto cinco) años, siendo la fecha de vencimiento el 8 de noviembre de 2024 y la ocupación actual equivale a 98% (noventa y ocho por ciento) mayor al 84% (ochenta y cuatro por ciento) de ocupación al inicio de la emisión.

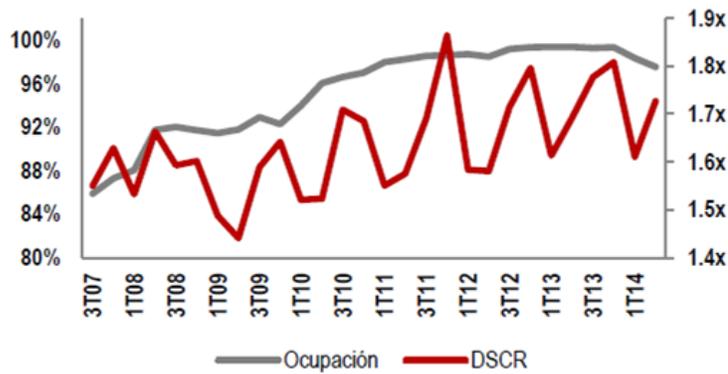
El favorable desempeño de los activos inmobiliarios (amparado en la mejora en ocupación y en la eficiencia de la administración) se ha visto reflejado en una mejora en el desempeño de los certificados bursátiles correspondientes a la emisión ACOSTCB 07. Este mejor desempeño ha

resultado en una mejora promedio en las métricas de cobertura crediticia (DSCR y aforo inmobiliario y morosidad) y se ha visto confirmado por medio del alza en la calificación de los mismos. En particular, en julio de 2013, S&P elevó la calificación de la emisión ACOSTCB 07 desde 'mxAA' a 'mxAA+'. Fitch Ratings y Moody's han mantenido su calificación en AAA(mex) y Aa1(mex), respectivamente.

El historial de Grupo Acosta Verde durante los últimos 27 años, junto con el portafolio de centros comerciales actualmente administrado por ellos, les ha permitido desarrollar una sensibilidad considerable en lo que se refiere a la relación con arrendatarios, lo cual es avalado por el hecho de que una gran parte de los arrendatarios de Grupo Acosta Verde participan en más de un centro comercial. Adicionalmente al mantenimiento de buenas relaciones con los arrendatarios, el grupo mantiene como factor crítico de éxito el mantener un alto estándar de imagen dentro de sus centros comerciales. Esto se ha logrado mediante el establecimiento de una administración profesional y políticas estrictas en cuanto a limpieza e infraestructura básica se refiere, actividades que son fondeadas por las cuotas de mantenimiento de los propietarios de los centros comerciales.

### Evolución de Ocupación y DSCR Trimestral

(%, x veces)



Fuente: Banorte - Ixe con reportes de la compañía. \*INICIO corresponde al mes de mayo de 2007.

| Periodo  | 3T12     | 4T12     | 1T13     | 2T13     | 3T13     | 4T13     | 1T14     | 2T14     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Avalúo de Inmuebles (\$mdp)                    | 1,968.82 | 1,968.82 | 2,405.30 | 2,405.30 | 2,405.30 | 2,405.30 | 2,405.30 | 2,405.30 |
| Ocupación Trimestral **                        | 99.17%   | 99.33%   | 99.36%   | 99.36%   | 99.27%   | 99.32%   | 98.32%   | 97.53%   |
| Ocupación al cierre del Trim. (últ. mes)       | 99.32%   | 99.31%   | 99.48%   | 99.29%   | 99.23%   | 99.35%   | 97.86%   | 97.91%   |
| % Ocupación Mínima *                           | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   |
| Ingreso Contratado prom. Mensual (\$mdp)**     | 16.92    | 17.32    | 17.8     | 17.55    | 17.47    | 17.52    | 17.29    | 17.37    |
| Cobrado del Ingr. Contratado (prom. Mes)**     | 95%      | 96%      | 94%      | 100%     | 102%     | 97%      | 98%      | 104%     |
| Cobranza total Acum./Ingr. Contratado Acum.    | 105%     | 105%     | 105%     | 105%     | 106%     | 106%     | 106%     | 107%     |
| Comisiones y gastos TRIM (\$mdp)               | 2.04     | 1.99     | 3.16     | 4.31     | 2.06     | 2.16     | 3.04     | 3.84     |
| DSCR Trimestral **                             | 1.71x    | 1.80x    | 1.61x    | 1.69x    | 1.78x    | 1.81x    | 1.61x    | 1.73x    |
| DSCR al cierre del Trim. (últ. mes, min. 1.4x) | 1.60x    | 1.92x    | 1.54x    | 1.74x    | 1.67x    | 1.85x    | 1.60x    | 1.67x    |
| NOI TRIM (mdp)                                 | 53.37    | 56.4     | 51.62    | 54.13    | 56.85    | 58.36    | 52.84    | 56.53    |
| Amort. + Intereses TRIM (\$mdp)                | 30.96    | 31.26    | 31.83    | 31.84    | 31.84    | 32.14    | 32.73    | 32.73    |
| Aforo Inmobiliario (min. 1.20x)                | 1.87x    | 1.88x    | 2.32x    | 2.34x    | 2.35x    | 2.38x    | 2.40x    | 2.42x    |
| VNA de los CB's (\$)                           | 93.24    | 92.61    | 91.87    | 91.13    | 90.4     | 89.62    | 88.73    | 87.84    |
| Res. Residuales Acum. (\$mdp)                  | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Liberación remanente TRIM (\$mdp)              | 22.12    | 24.89    | 19.51    | 22.04    | 24.74    | 25.97    | 19.99    | 23.79    |

Fuente: Banorte - Ixe con reportes de la compañía. NOTAS: La Fecha de Pago es el día 15 del mes siguiente. \*Porcentaje de ocupación mínima para mantener nivel de DSCR objetivo mínimo de 1.4x de acuerdo al Caso Base de distribución de flujos. \*\*Estas partidas consideran el promedio de los 3 meses del trimestre. El resto de las partidas considera saldos (o en su caso, flujos) al cierre del periodo. DSCR: Ingreso Operativo Neto / Amortizaciones + Intereses.

NOI (Ingreso Operativo Neto): Flujos provenientes del cobro de rentas netos de gastos mensuales.

Aforo Inmobiliario: Avalúo de los inmuebles / el saldo insoluto de CB's.

**ACOSTCB 07**  
(\$mdp, %, x veces, \$pesos)

| Periodo  | 1T10     | 2T10     | 3T10     | 4T10     | 1T11     | 2T11     | 3T11     | 4T11     | 1T12     | 2T12     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Avalúo de Inmuebles (\$mdp)                    | 1,592.90 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 | 1,968.82 |
| Ocupación Trimestral **                        | 93.98%   | 96.04%   | 96.61%   | 96.99%   | 97.95%   | 98.24%   | 98.53%   | 98.58%   | 98.70%   | 98.47%   |
| Ocupación al cierre del Trim. (últ. mes)       | 95.28%   | 96.44%   | 96.90%   | 96.97%   | 98.53%   | 98.34%   | 98.60%   | 98.94%   | 98.77%   | 98.59%   |
| % Ocupación Mínima *                           | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   | 75.50%   |
| Ingreso Contratado prom. Mensual (\$mdp)**     | 15.1     | 15.38    | 15.52    | 15.59    | 15.84    | 15.76    | 16.32    | 16.31    | 16.31    | 16.41    |
| Cobrado del Ingr. Contratado (prom. Mes)**     | 90%      | 87%      | 94%      | 94%      | 94%      | 94%      | 94%      | 98%      | 94%      | 91%      |
| Cobranza total Acum./Ingr. Contratado Acum.    | 101%     | 101%     | 102%     | 103%     | 103%     | 103%     | 103%     | 104%     | 104%     | 105%     |
| Comisiones y gastos TRIM (\$mdp)               | 2.68     | 3.55     | 1.78     | 1.78     | 2.77     | 3.6      | 1.83     | 2.02     | 2.9      | 3.76     |
| DSCR Trimestral **                             | 1.52x    | 1.52x    | 1.71x    | 1.69x    | 1.55x    | 1.58x    | 1.69x    | 1.86x    | 1.58x    | 1.58x    |
| DSCR al cierre del Trim. (últ. mes, min. 1.4x) | 1.55x    | 1.51x    | 1.65x    | 1.83x    | 1.51x    | 1.65x    | 1.60x    | 2.12x    | 1.62x    | 1.64x    |
| NOI TRIM (mdp)                                 | 44.3     | 44.4     | 49.8     | 49.63    | 46.73    | 47.43    | 50.92    | 56.66    | 49.29    | 49.18    |
| Amort. + Intereses TRIM (\$mdp)                | 29.01    | 29.02    | 28.74    | 29.34    | 29.96    | 29.97    | 29.97    | 30.3     | 30.96    | 30.96    |
| Aforo Inmobiliario (min. 1.20x)                | 1.44x    | 1.78x    | 1.79x    | 1.80x    | 1.81x    | 1.82x    | 1.82x    | 1.83x    | 1.85x    | 1.86x    |
| VNA de los CB's (\$)                           | 97.96    | 97.61    | 97.28    | 96.91    | 96.43    | 95.97    | 95.51    | 95.02    | 94.43    | 93.83    |
| Res. Residuales Acum. (\$mdp)                  | -        | -        | -        | -        | -        | -        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| Liberación remanente TRIM (\$mdp)              | 15.11    | 15.19    | 20.57    | 20.11    | 16.5     | 17.23    | 20.71    | 26.16    | 18.07    | 17.99    |

Fuente: Banorte - Ixe con reportes de la compañía. NOTAS: La Fecha de Pago es el día 15 del mes siguiente. \*Porcentaje de ocupación mínima para mantener nivel de DSCR objetivo mínimo de 1.4x de acuerdo al Caso Base de distribución de flujos. \*\*Estas partidas consideran el promedio de los 3 meses del trimestre. El resto de las partidas considera saldos (o en su caso, flujos) al cierre del periodo. DSCR: Ingreso Operativo Neto / Amortizaciones + Intereses.

NOI (Ingreso Operativo Neto): Flujos provenientes del cobro de rentas netos de gastos mensuales.

Aforo Inmobiliario: Avalúo de los inmuebles / el saldo insoluto de CB's.

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

El portafolio de centros comerciales administrado por Grupo Acosta Verde requiere de un alto nivel de institucionalización en lo que se refiere a políticas, procedimientos y sistemas de información.

En la actualidad, el grupo maneja políticas y procedimientos estándares en lo que se refiere a las actividades de promoción, cobranza y administración de todos sus centros comerciales.

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

El proceso de cobranza de AVP consta de las siguientes cuatro etapas:

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

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

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

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

#### **h) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

La descripción de otros terceros con cada Fideicomiso Emisor o los Tenedores se realizará, en su caso, en el Suplemento correspondiente.

## **IV. ADMINISTRACIÓN**

### **IV.1. Auditores Externos**

Toda la información contenida en este Prospecto ha sido elaborada con base en información proporcionada por los Fideicomitentes, por lo que no se recurrió al uso de información de fuentes externas de información, ni a la declaración de expertos.

### **IV.2. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Intereses**

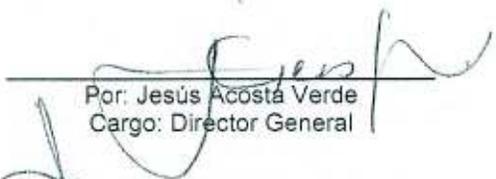
A esta fecha no se han llevado a cabo Operaciones con Personas Relacionadas, ni existen Conflictos de Interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 1, fracción II, inciso C), numeral 4, inciso b) de las Circular Única de Emisoras.

## V. PERSONAS RESPONSABLES

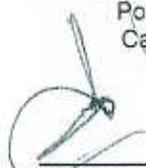
### DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DE LOS FIDEICOMITENTES

"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 en su caso, así como la información financiera del fideicomitente contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

AV Promotora, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V.  
Desarrolladora e Inmobiliaria las Torres, S.A. de C.V.  
Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.  
Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.  
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.  
Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.



Por: Jesús Acosta Verde  
Cargo: Director General



Por: Edgar René Maldonado de los Reyes  
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Hernán Treviño de Vega  
Cargo: Director Jurídico



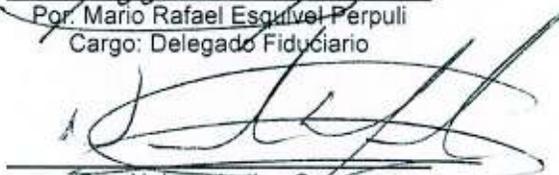
## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

*"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."*

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



Por: Mario Rafael Esquivel Perpuli  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Nabor Medina Garza  
Cargo: Delegado Fiduciario

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

*"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, 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 a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa."*

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



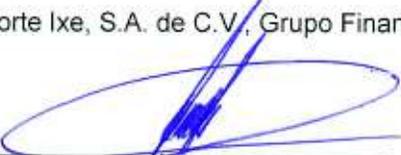
\_\_\_\_\_  
Por: Francisco de Asís Vicente Romano Smith  
Cargo: Apoderado

## DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

*"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, 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.*

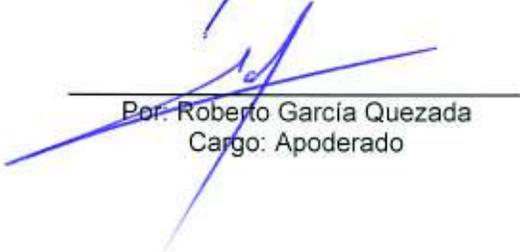
*Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades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

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte



---

Por: Pablo Carrera López  
Cargo: Apoderado



---

Por: Roberto García Quezada  
Cargo: Apoderado

*"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, los contratos aplicables y la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."*

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



Por: Héctor Eduardo Vázquez Abén  
Cargo: Apoderado



## DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

*"El suscrito, exclusivamente para efectos de la opinión legal adjunta al presente Prospecto, así como de la información jurídica que fue revisada por el suscrito e incorporada por referencia al presente Prospecto, 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."*

Galicia Abogados, S.C.



Por: Guillermo Pérez Santiago  
Cargo: Socio

## VI. ANEXOS

Anexo A  
Anexo B

Opinión Legal  
Contrato Marco

**Anexo A      Opinión Legal**

# GALICIA

ABOGADOS

MANUEL GALICIA R. \*  
CARLOS DE MARIA Y CAMPOS S.  
JOSÉ VISOSO L.  
IGNACIO PESQUEIRA T.  
ARTURO PERDOMO J.  
CHRISTIAN LIPPERT H.  
HUMBERTO PÉREZ ROCHA I.  
FRANCISCO FERNÁNDEZ CUETO G.  
ALEJANDRO DE LA BORBOLLA O.  
BERNARDO MARTÍNEZ NEGRETE E.  
HÉCTOR KURI Q.  
ANTONIO BORJA C.  
MAURICE BERKMAN B.  
DANIEL AMÉZQUITA D.  
CARLOS CHÁVEZ A.  
MARIANA HERRERO S.  
EUGENIO SEPÚLVEDA G.  
GUILLERMO PÉREZ SANTIAGO  
EDUARDO GARCÍA TRAVESÍ L.

JUAN PABLO CERVANTES S.  
CONSEJERO

26 de febrero de 2015

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Insurgentes Sur No. 1971  
Colonia Guadalupe Inn  
01020, México, D.F.

Estimados señores,

Hacemos referencia a la solicitud presentada el 21 de octubre de 2014 (la “Solicitud”) ante esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores relativa a la autorización para (i) el establecimiento del programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (los “Certificados Bursátiles Fiduciarios”) por un monto total de hasta \$6,000,000,000.00 (seis mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (el “Programa”) por parte de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el “Fiduciario” o el “Emisor”), en su carácter de fiduciario al amparo del contrato de fideicomiso irrevocable de emisión, garantía, administración y pago (el “Contrato de Fideicomiso”) celebrado el 18 de febrero de 2015 entre AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V. y Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V., como fideicomitentes y fideicomisarios en tercer lugar (conjuntamente, los “Fideicomitentes”) y el Fiduciario, en su carácter de fiduciario, con la comparecencia de Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común (el

“Representante Común”), y (b) llevar a cabo la primera emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa (la “Primera Emisión”).

El Emisor nos ha solicitado emitir la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y demás Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (las “Disposiciones”) y al Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores.

Los términos con mayúscula inicial que no se definan expresamente en la presente tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de la presente opinión, hemos revisado:

(i) Contrato Marco. El contrato marco para la constitución de fideicomisos emisores de fecha 18 de febrero de 2015 (el “Contrato Marco”) celebrado por los Fideicomitentes y la Emisora, conforme al cual las partes del mismo convienen en celebrar distintos contratos de fideicomiso con el fin de llevar a cabo emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa;

(ii) Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso, el cual fue inscrito en el registro único de garantías mobiliarias el 21 de febrero de 2015 según la boleta de inscripción con el número de asiento 1081635 y con número de garantía mobiliaria 439770;

(iii) Contrato de Cesión. El contrato de cesión de fecha 18 de febrero de 2015 celebrado por los Fideicomitentes y el Fiduciario (el “Contrato de Cesión”), por medio del cual los Fideicomitentes ceden, aportan y transmiten al Fiduciario los bienes y derechos de los que son titulares o propietarios para que los mismos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, el cual fue inscrito en el registro único de garantías mobiliarias el 21 de febrero de 2015 según la boleta de inscripción con el número de asiento 1081649 con número de garantía mobiliaria 439775;

(iv) Título. El título definitivo que ampara los Certificados Bursátiles Fiduciarios de la Primera Emisión (el “Título”);

(v) Contrato de Promoción y Cobranza. El contrato de prestación de servicios de promoción y cobranza de fecha 18 de febrero de 2015 celebrado entre AV Promotora, S.A. de C.V., como prestadora, la Emisora y los Fideicomitentes (el “Contrato de Promoción y Cobranza”);

(vi) Constitutiva, estatutos sociales y apoderados del Fiduciario. Copias certificadas de la (a) escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría número 138 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría pública número 6 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número

187,201, en la que consta la constitución de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el “Fiduciario”), (b) escritura pública número 15,781 de fecha 17 de julio de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Antonio Velarde Violante, notario público número 164 del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo a cargo del licenciado Fernando Dávila Rebollar, notario público número 335 del Distrito Federal, en la que se hace constar la protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Fiduciario de fecha 23 de mayo de 2008 mediante la cual se aprobó la reforma total de los estatutos sociales del Fiduciario, (c) la escritura pública número 16,517, de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187,201 con fecha 28 de marzo de 2007, en la cual se hace constar la protocolización del acta de la sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 16 de noviembre de 2006, en la que se aprobó, entre otros asuntos, otorgar en favor de Mario Rafael Esquivel Perpuli y Ricardo Calderón Arroyo un poder general para actos de administración para que lo ejerzan de manera individual y un poder para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para que lo ejerzan de forma mancomunada con otro delegado fiduciario con facultades similares, (d) escritura pública número 19,687 de fecha 12 de noviembre de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, notario público número 235 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187,201, en la cual se hace constar el otorgamiento en favor de Edgar Figueroa Pantoja de un poder general para actos de administración para que lo ejerzan de manera individual y un poder para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para que lo ejerzan de forma mancomunada con otro delegado fiduciario con facultades suficientes para celebrar el acto de que se trate y (e) escritura pública número 29,179, de fecha 13 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, notario público número 235 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 187,201 con fecha 9 de julio de 2013, en la cual se hace constar la protocolización del acta de la sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 25 de abril de 2013, en la que se aprobó, entre otros asuntos, otorgar en favor de Nabor Medina Garza, Mauricio Rangel Laisequilla y Pedro Izquierdo Rueda, un poder general para actos de administración para que lo ejerzan de manera individual y un poder para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para que lo ejerzan de forma mancomunada con otro delegado fiduciario con facultades suficientes para celebrar el acto de que se trate (los señores Mario Rafael Esquivel Perpuli, Mauricio Rangel Lisequilla, Pedro Izquierdo Rueda, Ricardo Calderón Arroyo y Nabor Medina Garza conjuntamente, los “Apoderados del Fiduciario”);

(vii) Constitutiva y apoderados de AVP. Copias certificadas de la (a) escritura pública número 1,213 de fecha 20 de febrero de 1992 otorgada ante la fe del licenciado Esteban González Ardines, notario público número 21 de Monterrey, Nuevo León, e inscrita en el Registro Público de Comercio de Monterrey, Nuevo León el 26 de julio de 1992 bajo el número 1511, folio 195, Volumen 377, misma que contiene la constitución de AV Promotora, S.A. de

C.V. (“AVP”), y en la cual se hace constar el otorgamiento por parte de AVP de un poder general para actos de administración y un poder general para actos de dominio a favor de Jesús Acosta Verde para que los ejerza conjunta o separadamente, (b) la escritura pública número 4,762 de fecha 19 de marzo de 2002, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, el 12 de abril de 2002 bajo el número 3108, Volumen 3, libro primero, misma que contiene la reforma de los estatutos sociales de AVP, y (c) la escritura pública número 9,348, de fecha 14 de junio de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 38767\*9 con fecha 17 de junio de 2005, en la cual se hace constar el otorgamiento por parte de AVP de un poder general para actos de administración y un poder para actos de dominio a favor de Diego Acosta Castellanos (de manera conjunta y/o separada con el señor Jesús Acosta Verde, los “Apoderados de AVP”) para que los ejerza conjunta o separadamente;

(viii) Constitutiva y apoderados de DJ. Copias certificadas de la escritura pública número 7,294 de fecha 13 de enero de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Gerardo Montañó Urdiales, notario público suplente, adscrito a la notaría pública número 113 de la que es titular el licenciado Gonzalo Treviño Sada del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 87516\*1 con fecha 4 de febrero de 2004, misma que contiene la constitución de Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V. (“DJ”), así como el otorgamiento por parte de DJ de un poder general para actos de administración y un poder general para actos de dominio en favor de Jesús Acosta Verde y Jesús Adrián Acosta Castellanos, para que lo ejerzan individualmente (los “Apoderados de DJ”).

(ix) Constitutiva y apoderados de DRT. Copias certificadas de la escritura pública número 7,176 de fecha 10 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, el 14 de enero de 2004 bajo el folio mercantil electrónico número 87663\*1 el día 17 de febrero de 2004, misma que hace constar la constitución de Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V. (“DRT”), así como el otorgamiento por parte de DRT de un poder general para actos de administración y un poder general para actos de dominio limitado a todo lo relacionado con los derechos y obligaciones que le deriven a DRT exclusivamente en la suscripción de contratos de fideicomiso, para pactar la afectación a cualquier fideicomiso de bienes muebles, derechos y dinero a la sociedad, para girar y ratificar en nombre de DRT instrucciones para el cumplimiento de los fines del fideicomiso que suscriba y en general celebrar todos aquellos contratos y convenios que sean necesarios y se relacionen o sean consecuencia de los contratos de fideicomiso que suscriba DRT en favor de Jesús Acosta Verde y Jesús Adrián Acosta Castellanos, para que los ejerzan individualmente (los “Apoderados de DRT”).

(x) Constitutiva y apoderados de DILT. Copias certificadas de (a) la escritura pública número 6,065 de fecha 25 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño

Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, el 28 de febrero de 2003 bajo el número 2014, Volumen 4, libro primero, folio mercantil electrónico 83859\*1, misma que hace constar la constitución de Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. y el otorgamiento por parte de DILT de un poder general para actos de administración para que lo ejerza de manera individual y de un poder general actos de dominio en favor de Jesús Acosta Verde y José María Garza Treviño en su respectivo carácter de Presidente y Secretario del Consejo de Administración de DILT para que lo ejerzan conjuntamente (“DILT”), y (b) la escritura pública número 48,173 de fecha 23 de enero de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Everardo Alanis Guerra, notario público número 96 del Primer Distrito Registral de Monterrey, Nuevo León, misma que hace constar el otorgamiento de un poder general para actos de administración y un poder general para actos de dominio limitado a la suscripción de contratos de fideicomiso para la afectación de bienes muebles, derechos y dinero de DILT, para girar y ratificar en nombre de DILT instrucciones para el cumplimiento de los fines de los fideicomisos que suscriba y, en general, celebrar todos aquellos contratos y convenios que sean necesarios y se relacionen o sean consecuencia de los contratos de fideicomisos que suscriba su representada, para que lo ejerza de manera individual (manera conjunta y/o separada con el señor José María Garza Treviño, los “Apoderados de DILT”).

(xi) Constitutiva y apoderados de ECA. Copia certificada de la escritura pública número 12,487, de fecha 10 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 104155\*1 con fecha 17 de julio de 2007, misma que hace constar la constitución de Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V. (“ECA”), y el otorgamiento por parte de ECA de un poder general para actos de administración para que lo ejerza individualmente y de un poder general para actos de dominio a favor de Jesús Acosta Verde, Jesús Adrián Acosta Castellanos y Diego Acosta Castellanos (los “Apoderados de ECA”) para que los ejerzan individualmente.

(xii) Constitutiva y apoderados de PISL. Copias certificadas de la escritura pública número 8,505 de fecha 17 de noviembre de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, el 23 de noviembre de 2004 bajo el folio mercantil número 91211\*1, misma que hace constar la constitución de Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V. (“PISL”), así como el otorgamiento por parte de PISL de un poder general para actos de administración y un poder general para actos de dominio limitado a todo lo relacionado con los derechos y obligaciones que le deriven a PISL exclusivamente en la suscripción de contratos de fideicomiso, para pactar la afectación a cualquier fideicomiso de bienes muebles, derechos y dinero a la sociedad, para girar y ratificar en nombre de PISL instrucciones para el cumplimiento de los fines del fideicomiso que suscriba y en general celebrar todos aquellos contratos y convenios que sean necesarios y se relacionen o sean consecuencia de los contratos de fideicomiso que suscriba PISL en favor de Jesús Acosta Verde y Jesús Adrián Acosta Castellanos, para que los ejerzan individualmente (los “Apoderado de PISL”).

(xiii) Constitutiva y apoderados de DEC. Copia certificada de la escritura pública número 9,959 de fecha 18 de octubre de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 95446\*1 con fecha 28 de febrero de 2006, misma que hace constar la constitución de Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V. (“DEC”), y el otorgamiento por parte de DEC de un poder general para actos de administración y de un poder para actos de dominio en favor de Jesús Acosta Verde, Jesús Adrián Acosta Castellanos y Diego Acosta Castellanos para que lo ejerzan individualmente (los “Apoderados de DEC”).

(xiv) Constitutiva y apoderados de ECJ. Copias certificadas de la (a) escritura pública número 12,495, de fecha 11 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, notario público número 113 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil número 104158\*1 con fecha 17 de julio de 2007, misma que hace constar la constitución de Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V. (“ECJ” y conjuntamente con AVP, DJ, DRT, DILT, ECA, PISL, DEC los “Fideicomitentes”), y el otorgamiento por parte de ECJ de un poder general para actos de administración y de un poder general para actos de dominio en favor de Jesús Acosta Verde, Jesús Adrián Acosta Castellanos y Diego Acosta Castellanos, para que lo ejerzan individualmente (los “Apoderados de ECJ” y conjuntamente con los Apoderados de AVP, los Apoderados de DJ, los Apoderados de DRT, los Apoderados de DILT, los Apoderados de ECA, los Apoderados de PISL y los Apoderados de DEC, “Apoderados de los Fideicomitentes”).

(xv) (a) Escritura pública número 33,558 de fecha 22 de octubre de 2010, pasada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la compulsión de estatutos sociales de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el “Representante Común”) y en la que se hace constar que el Representante Común se constituyó mediante escritura pública número 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la notaría pública número 140 del Distrito Federal, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil número 686; y (b) copia certificada de la escritura pública número 35,712 de fecha 10 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, Notario Público número 83 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil 686\* el 26 de junio de 2013, en la que consta el otorgamiento de un poder para actos de administración y para suscribir títulos de crédito por parte del Representante Común, a favor de los señores Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Rosiñol Morando y Patricia Vinales Osnaya (los “Apoderados del Representante Común”) ejerciendo dichos poderes únicamente cuando Monex actúe con el carácter de representante común de tenedores de valores.

Para emitir la presente opinión, hemos supuesto (i) que a la fecha de la presente, el Emisor no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los Apoderados del

Fiduciario, (ii) que a la fecha de la presente, el Representante Común no ha revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a los Apoderados Monex, (iii) que a la fecha de la presente, los Fideicomitentes no han revocado, limitado o modificado las facultades otorgadas a Diego Acosta Castellanos, Jesús Acosta Verde, Jesús Adrián Acosta Castellanos y José María Garza Treviño, según corresponda, (iv) que a la fecha de la presente, los estatutos sociales del Emisor, el Representante Común y de cada uno de los Fideicomitentes no han sufrido modificaciones posteriores a los que revisamos, (v) la fidelidad y suficiencia de todos los documentos originales o copias certificadas que revisamos, (vi) que los Fideicomitentes, al momento de la celebración del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Cesión y al momento en que surtan efectos, serán solventes, (vii) que la contraprestación a ser recibida por los Fideicomitentes por la cesión contemplada en el Contrato de Cesión será suficiente, (viii) que la cesión de los bienes y derechos contemplados en el Contrato de Cesión no se hará en fraude de acreedores de conformidad con lo previsto en la Ley de Concursos Mercantiles, y (ix) que los actos necesarios para perfeccionar la cesión contemplada en el Contrato de Cesión (incluyendo la notificación a los deudores) se llevarán a cabo en la forma contemplada en el mismo. No hemos obtenido ni revisado ningún certificado o documento emitido por ningún registro público (incluyendo, sin limitación, el folio mercantil correspondiente al Emisor, los Fideicomitentes y al Representante Común), ni hemos revisado los estatutos sociales del Representante Común.

En virtud de lo anterior, y sujeto a las excepciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

1. (a) El Emisor es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”) y sus estatutos sociales le permiten suscribir los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

(b) Cada uno de los Fideicomitentes es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida de conformidad con las leyes de México y sus estatutos sociales le permiten (i) suscribir el Contrato de Fideicomiso, el Contrato Marco, el Contrato de Cesión y el Contrato de Promoción y Cobranza, (ii) asumir las obligaciones a su cargo al amparo de los mismos, así como (iii) ceder al Fiduciario los bienes y derechos que formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Cesión.

2. (a) El señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades individuales suficientes para suscribir, en representación de cada uno de los Fideicomitentes el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato Marco y el Contrato de Promoción y Cobranza.

(b) Los Apoderados del Fiduciario cuentan con facultades suficientes para suscribir, conjuntamente, en representación del Emisor, el Título, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato Marco y el Contrato de Promoción y Cobranza.

(c) Los Apoderados Monex cuentan con facultades suficientes para suscribir, individualmente, en representación del Representante Común, el Título y el Contrato de Fideicomiso.

3. (a) Cada uno del Contrato Marco, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, y el Contrato de Promoción y Cobranza constituye una obligación válida para las partes, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

(b) Habiéndose obtenido la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la inscripción de los Certificados Bursátiles Fiduciarios en el Registro Nacional de Valores y su oferta pública en el mercado de valores y la aprobación de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., para el listado de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y una vez realizado el depósito del Título ante S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Certificados Bursátiles Fiduciarios constituirán una obligación válida del Emisor, exigible al Emisor de conformidad con sus términos.

4. (a) Una vez que se inscriba el Contrato de Cesión en el Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción de cada uno de los inmuebles que forma parte de la Garantía de la Emisión, la Garantía de la Emisión contemplada en el Contrato de Fideicomiso habrá sido legalmente constituida y será exigible.

(b) El Contrato de Fideicomiso se otorga en beneficio de los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. En caso de que los Certificados Bursátiles Fiduciarios se declaren vencidos anticipadamente y los tenedores de los mismos decidan iniciar y concluir la ejecución de las garantías creadas conforme a dichos documentos, las cantidades netas resultantes de dicha ejecución serán entregadas a dichos tenedores en proporción a su tenencia de Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fideicomiso de Garantía establece un procedimiento extrajudicial de ejecución, en los términos del Artículo 403 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

5. Una vez que el Contrato de Cesión surta efectos, los bienes y derechos objeto del Contrato de Cesión formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujetos a, y para los fines contemplados en, el Contrato de Fideicomiso.

Las opiniones anteriores se basan en la documentación e información referida en este documento, misma que nos fue proporcionada por el Emisor, los Fideicomitentes y el Representante Común y no implica en modo alguno haber realizado alguna investigación independiente, examen particular o averiguación sobre el estado actual o potencial de los asuntos u operaciones del Emisor, los Fideicomitentes o el Representante Común. Asimismo, nuestra opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Cesión, el Contrato Marco y el Contrato de Promoción y Cobranza, puede estar limitada por leyes en materia de concurso mercantil o por cualquier ley similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general, así como por disposiciones legales en materia de prescripción negativa o caducidad;

(b) de conformidad con las leyes de México, ciertas obligaciones del Emisor podrían tener preferencia sobre los créditos de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y

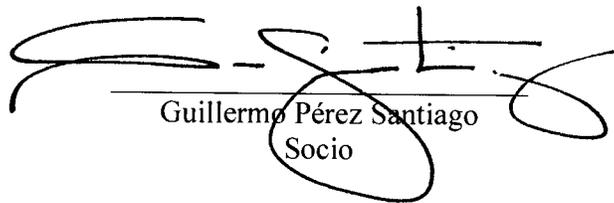
(c) en caso de concurso mercantil de cualquiera de los Fideicomitentes, podría ser necesario llevar a cabo ciertos actos procesales para separar de la masa de dicho Fideicomitente los bienes y derechos cedidos por dicho Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso.

La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente. La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones y el Artículo 87 de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

La presente opinión sustituye y deja sin efectos la opinión de fecha 28 de enero de 2015 respecto de los asuntos contenidos en la presente.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.



Guillermo Pérez Santiago  
Socio

**Anexo B      Contrato Marco**

---

---

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS**

**CONTRATO MARCO  
PARA LA  
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISOS EMISORES**

Entre

**AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora  
Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. Espacios  
Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.,  
Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A.  
de C.V., y Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.**  
como Fideicomitentes,

y

**Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo  
Financiero, Fiduciario**  
como Fiduciario

18 de febrero de 2015

---

---

## Índice

|  |    |
|--|----|
| DECLARACIONES .....  | 1  |
| CONSIDERANDOS.....   | 5  |
| CLÁUSULA 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.....                                 | 6  |
| Cláusula 1.1. Definiciones .....   | 6  |
| Cláusula 1.2. Interpretación.....  | 7  |
| CLÁUSULA SEGUNDA. FIDEICOMISOS EMISORES Y EMISIONES. ....                      | 7  |
| Cláusula 2.1. Constitución de los Fideicomisos Emisores; Emisión y Oferta..... | 8  |
| Cláusula 2.2. Inversiones y Gastos.....  | 9  |
| Cláusula 2.3. Operaciones Permitidas. ....                                     | 9  |
| Cláusula 2.4. Precio. Forma de Pago.....                                       | 9  |
| CLÁUSULA TERCERA. DECLARACIONES.....   | 9  |
| Cláusula 3.1. Declaraciones de los Fideicomitentes. ....                       | 9  |
| Cláusula 3.2. Declaraciones del Fiduciario. ....                               | 10 |
| CLÁUSULA CUARTA. MODIFICACIONES. ....  | 11 |
| Cláusula 4.1. Documentos complementarios. ....                                 | 11 |
| CLÁUSULA QUINTA. MISCELÁNEOS.....  | 12 |
| Cláusula 5.1. Invalidez. ....  | 12 |
| Cláusula 5.2. Renuncia. ....   | 12 |
| Cláusula 5.3. Intermediarios Colocadores. ....                                 | 13 |
| Cláusula 5.4. Notificaciones.....  | 13 |
| Cláusula 5.5. Modificaciones. ....   | 14 |
| Cláusula 5.6. Vigencia.....  | 14 |
| Cláusula 5.7. Encabezados y Anexos. ....                                       | 14 |
| Cláusula 5.8. Jurisdicción y Ley aplicable.....                                | 14 |

Contrato Marco para la Constitución de Fideicomisos Emisores (el “Contrato Marco”) de fecha 18 de febrero de 2015 que celebran AV Promotora, S.A. de C.V. (“AVP”), Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V. (“DJ”), Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V. (“DRT”) Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V. (“DIT”), Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V. (“PISL”), Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V. (“ECA”), Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., (“DEC”), Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V. (“ECJ” quien junto con AVP, DRT, DIT, ECA y DEC, se les denominará como los “Fideicomitentes”), representado cada uno de los Fideicomitentes por el señor Jesús Acosta Verde, y Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, Fiduciario representado por sus delegados fiduciarios, los señores Mario Rafael Esquivel Perpuli y Nabor Medina Garza, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), de conformidad con las declaraciones, considerandos y cláusulas siguientes:

### **DECLARACIONES**

I. Cada uno de los Fideicomitentes, declaran por conducto de su representante que:

- a) Es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”), en términos de los siguientes documentos:
  - (i) por lo que hace a AVP, mediante escritura pública número 1,213, de fecha 20 de febrero de 1992, otorgada ante la fe del licenciado Esteban González Ardines, titular de la Notaría Pública Número 21 de la Ciudad de Monterrey, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Número 1511, Folio 195, Volumen 377, Libro Número 3 Segundo Auxiliar Escritura de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, el día 26 de junio de 1992;
  - (ii) por lo que hace a DJ, mediante escritura pública número 7,294 de fecha 13 de enero de 2004 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, Notario Público Suplente adscrito a la Notaria Pública Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 87516\*1, el día 4 de febrero de 2004;
  - (iii) por lo que hace a DRT, mediante escritura pública número 7,176 de fecha 10 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 87663\*1, el día 17 de febrero de 2004;
  - (iv) por lo que hace a DIT, mediante escritura pública número 6,065 de fecha 25 de febrero de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Número 2014, Volumen 4, Libro Primero, Primer Distrito, el día 28 de febrero de 2003;
  - (v) por lo que hace a PISL, mediante escritura pública número 8,505 de fecha 17 de noviembre de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo

León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 91211\*1, el día 23 de noviembre de 2004;

- (vi) por lo que hace a ECA, mediante escritura pública número 12,487 de fecha 10 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 104155\*1, el día 18 de julio de 2007;
  - (vii) por lo que hace a DEC, mediante escritura pública número 9,959 de fecha 18 de octubre de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 95446\*1, el día 28 de febrero de 2006; y
  - (viii) por lo que hace a ECJ, mediante escritura pública número 12,495 de fecha 11 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública Número 113 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico Número 104158\*1, el día 17 de julio de 2007.
- b) Su representante cuenta con las facultades suficientes para obligar a sus representadas, respectivamente, mismas que no les han sido revocadas, modificadas o limitadas en forma alguna a la fecha de celebración del presente Contrato, en términos de los siguientes documentos:
- (i) por lo que hace a AVP, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 1,213 de fecha 20 de febrero de 1992, otorgada ante la fe del licenciado Esteban González Ardines, titular de la notaría pública número 21 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el número 1511, folio 195, volumen 377, libro número 3 Segundo Auxiliar Escritura de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, el día 26 de junio de 1992;
  - (ii) por lo que hace a DJ, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 7,294 de fecha 13 de enero de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Gerardo Montaña Urdiales, notario público suplente, adscrito a la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 87516\*1, el día 4 de febrero de 2004;
  - (iii) por lo que hace a DRT, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 7,176, de fecha 10 de diciembre de 2003, otorgada ante la fe del

licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 87663\*1 el día 17 de febrero de 2004;

- (iv) por lo que hace a DIT, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 48,173 de fecha 23 de enero de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Everardo Alanis Guerra, titular de la notaría pública número 96 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León debido a lo reciente de su otorgamiento;
  - (v) por lo que hace a PISL, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 8,505 de fecha 17 de noviembre de 2004, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 91211\*1, el día 23 de noviembre de 2004;
  - (vi) por lo que hace a ECA, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 12,487 de fecha 10 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 104155\*1, el día 17 de julio de 2007;
  - (vii) por lo que hace a DEC, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 9,959 de fecha 18 de octubre de 2005, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 95446\*1, el día 28 de febrero de 2006; y
  - (viii) por lo que hace a ECJ, el señor Jesús Acosta Verde cuenta con facultades suficientes para obligar a su representada según consta en la escritura pública número 12,495 de fecha 11 de julio de 2007, otorgada ante la fe del licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la notaría pública número 113 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 104158\*1, el día 17 de julio de 2007.
- c) La celebración y cumplimiento del presente Contrato Marco, están comprendidos dentro de su objeto social y no violan ni constituyen un incumplimiento de (i) sus estatutos sociales, (ii) cualquier convenio, contrato, acuerdo, licencia, sentencia, resolución u orden de la cual sea parte o por la cual los Fideicomitentes o cualquiera de sus activos o bienes esté sujeto, o (iii) cualquier ley, reglamento, circular, orden o decreto de cualquier naturaleza.

- d) No se encuentra en estado de insolvencia (según dicho término se define en la Ley de Concursos Mercantiles) o liquidación, ni en incumplimiento generalizado de sus obligaciones, y no se ha iniciado ningún procedimiento tendiente a declararlo en estado de insolvencia o liquidación, incluyendo sin limitación, concurso mercantil y la celebración del presente Contrato Marco o la realización de las operaciones aquí previstas no resultarán en su insolvencia.
- e) A esta fecha no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier órgano jurisdiccional, agencia gubernamental o árbitro que (i) afecte o pudiere afectar la legalidad, validez o exigibilidad del presente Contrato Marco o de cualesquiera de sus obligaciones derivadas de o relacionadas con el presente Contrato Marco.
- f) Es su voluntad celebrar este Contrato Marco con las demás partes que intervienen en el mismo y asumir todas las obligaciones previstas en este Contrato Marco.
- g) No ha ocurrido hecho o evento alguno en o antes de la fecha del presente Contrato Marco que tenga o pueda tener un efecto adverso en sus negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza), que pueda o pudiera afectar el resultado de sus operaciones o la capacidad para cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato Marco.
- h) Este Contrato Marco y los demás contratos contemplados en el mismo, de los cuales es parte, constituyen una obligación legal y válida, exigible en su contra, de conformidad con sus respectivos términos.
- i) No requiere de ningún permiso o autorización, corporativa, gubernamental, o de cualquier otra naturaleza para la celebración y cumplimiento del presente Contrato Marco, así como para llevar al cabo las operaciones contempladas en el presente Contrato Marco, distintas de las que ha obtenido y se encuentran en pleno vigor y efecto.

II. Declara el Fiduciario por conducto de sus delegados fiduciarios que:

- a) Es una sociedad mercantil, constituida de acuerdo con las leyes de México, según consta en la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, otorgada ante la fe del licenciado Antonio Manzanero Escutia, notario público número 138 del Distrito Federal, e inscrita en el en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 187,201 el día 18 de mayo de 1994.
- b) Sus delegados fiduciarios cuentan con las facultades suficientes para obligar a su representada según consta en las escrituras públicas número (i) 16,517 de fecha 21 de febrero de 2007, otorgada ante la fe del licenciado José Antonio Manzanero Escutia, titular de la notaría pública número 138 del Distrito Federal, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 28 de marzo de 2007, y (ii) 29,179 de fecha 13 de junio de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría pública número 235 del Distrito Federal, la cual quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal el 9 de julio de 2013. Asimismo, dichas facultades no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna a la fecha de celebración del presente Contrato.

- c) Está legalmente autorizado y cuenta con las facultades suficientes para actuar con el carácter de institución de crédito y está autorizada para prestar servicios fiduciarios y para celebrar el presente Contrato Marco.
- d) A esta fecha no tiene conocimiento de que exista algún procedimiento o averiguación en su contra o que exista amenaza de que vaya a iniciarse en su contra ante cualquier tribunal con jurisdicción sobre el Fiduciario o cualquiera de sus bienes que tenga como objetivo (i) impugnar la validez o anular el presente Contrato Marco, u (ii) obtener una resolución que pueda traer como consecuencia un efecto adverso en la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato Marco.
- e) Este Contrato Marco y los demás contratos contemplados en el mismo, de los cuales es parte, constituyen una obligación legal y válida del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con sus respectivos términos.
- f) No requiere de ningún permiso o autorización, corporativa, gubernamental, fuera de las expresamente mencionadas en el presente Contrato Marco, o de cualquier otra naturaleza para la celebración y cumplimiento del presente Contrato Marco, así como para llevar a cabo las operaciones contempladas en el presente Contrato Marco, distintas de las que ha obtenido y se encuentran en plena efectividad.
- g) Es su intención celebrar el presente Contrato Marco con las demás partes que intervienen en el mismo, y asumir todas las obligaciones contempladas en el presente así como derivadas de la ley y demás disposiciones aplicables.

## **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.** Que es la intención de los Fideicomitentes establecer un marco contractual para la constitución de fideicomisos emisores para que el Fiduciario (actuando exclusivamente como fiduciario y no a título personal) realice una o más Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, con base en la cesión onerosa de Derechos de Cobro y la aportación de cualesquiera otros bienes o derechos que realicen los Fideicomitentes a los diversos fideicomisos que se constituyan para dicho fin al amparo del Programa.

**SEGUNDO.** Que es la intención de los Fideicomitentes que la creación de fideicomisos emisores tengan las condiciones y características establecidas en el presente Contrato Marco con el fin de permitir la constitución de fideicomisos emisores y la transferencia a éstos de ciertos y determinados Derechos de Cobro y otros bienes o derechos.

**TERCERO.** Que el pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a una o más Emisiones emitidas por un Fideicomiso Emisor se realizarán exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que sea aportado o cedido a dicho Fideicomiso Emisor, sin que el Fiduciario responda con su propio patrimonio respecto de ninguna de las Emisiones.

**CUARTO.** Que según se establezca al momento de realizar cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios y conforme a lo que se señale en el Suplemento respectivo, y sujeto a que se celebren los contratos respectivos, instituciones financieras, nacionales o extranjeras, podrán otorgar garantías u otros apoyos crediticios en beneficio de los fideicomisos emisores o de los Tenedores.

**QUINTO.** Que cada una de las ofertas públicas de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que pueden ser emitidos bajo el mismo deberán ser autorizadas por la CNBV.

Por lo tanto, a efectos de establecer los términos y condiciones conforme a los cuales se podrán constituir Fideicomisos Emisores para emitir Certificados Bursátiles Fiduciarios bajo el Programa, los Fideicomitentes y el Fiduciario acuerdan lo siguiente:

## **CLÁUSULA 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.**

### **Cláusula 1.1. Definiciones**

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

“Certificados Bursátiles Fiduciarios” significan los certificados bursátiles fiduciarios que se emitan conforme a lo establecido en el presente Contrato Marco y en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

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

“Contrato de Fideicomiso” significa cualquier contrato irrevocable de fideicomiso para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios al amparo del Programa, que celebren los Fideicomitentes y el Fiduciario, al amparo de este Contrato Marco, mismos que a su vez, podrán ser fideicomisos irrevocables de garantía.

“Contrato Marco” o “Contrato” significa el presente contrato marco para la constitución de Fideicomisos Emisores.

“Derechos de Cobro” significa aquellos derechos de cobro derivados de los contratos de arrendamiento respecto de los locales comerciales que sean arrendados por los Fideicomitentes y, en su caso, aportados al Patrimonio de Fideicomiso correspondiente, en términos de cada Contrato de Fideicomiso.

“Documento Complementario” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la cláusula 4.1 del presente Contrato Marco.

“Emisión” significa cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se realice al amparo del Programa.

“Emisora” o “Fiduciario” significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

“Fideicomiso Emisor” significa el fideicomiso constituido al amparo de cualquier Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitentes” significa AVP, DJ, DIT, DRT, PISL, ECA, DEC, ECJ o cualquier otra persona perteneciente al Grupo Acosta Verde que cumplan con las características previstas en los incisos (a) y (b) de la cláusula 3.1 del presente Contrato y quedarán sujetos a los términos de este Contrato Marco.

“Intermediarios Colocadores” tendrá el significado que se le asigne en cada uno de los Suplementos correspondientes a cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios.

“LGTOC” significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LMV” significa la Ley del Mercado de Valores.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa, los bienes y derechos con todos sus frutos, productos y accesorios que sean cedidos o de cualquier otra forma transmitidos al Fiduciario por cuenta de los Fideicomitentes en relación con cada Fideicomiso Emisor.

“Programa” significa el programa para la creación de fideicomisos que lleven a cabo la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios por parte del Fiduciario por un monto hasta de \$6,000’0000,000.00 (seis mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión, con carácter revolvente, establecido por los Fideicomitentes y el Fiduciario conforme a este Contrato Marco.

“Prospecto” significa el prospecto de colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios que documenta el Programa.

“Representante Común” significa la institución que actuará como representante común de los Tenedores, la cual se indicará en el Contrato de Fideicomiso respectivo.

“Suplemento” significa el o los suplementos informativos al Prospecto que los Fideicomitentes preparen con respecto a cada Emisión, junto con sus anexos correspondientes.

“Tenedores” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que se emitan al amparo del Programa por cada uno de los Fideicomisos Emisores.

“Título” significa el título que ampare los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor.

### **Cláusula 1.2. Interpretación.**

Para efectos del presente Contrato Marco, salvo que se estipule lo contrario o que el contexto requiera lo contrario, los términos definidos en el presente comprenderán el plural y el singular. Los términos “en el presente”, “del presente” y “en virtud del presente” y términos similares se referirán al presente Contrato Marco en su totalidad y no a una Sección, Cláusula u otra subdivisión en particular; y las referencias a una Sección, Cláusula o Anexo en particular son a la Sección, Cláusula o Anexo pertinente del presente Contrato Marco.

Salvo que se estipule lo contrario o que el contexto requiera lo contrario, los términos definidos en el presente tendrán el significado que se les asigna en el presente cuando se los utilice en cualquier certificado u otro documento entregado conforme al presente.

## **CLÁUSULA SEGUNDA. FIDEICOMISOS EMISORES Y EMISIONES.**

## **Cláusula 2.1. Constitución de los Fideicomisos Emisores; Emisión y Oferta.**

Los Fideicomitentes y el Fiduciario establecen el Programa por un lapso de vigencia de 5 (cinco) años desde la fecha de la aprobación por la CNBV del Programa para la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, con el fin de que durante dicho plazo se puedan celebrar Fideicomisos Emisores en los términos previstos en el presente Contrato Marco y que el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor, lleve a cabo la emisión y ofertas públicas en México de Certificados Bursátiles Fiduciarios que se describan en el Contrato de Fideicomiso respectivo hasta por el monto del Programa. En virtud de la celebración del presente Contrato Marco y sujeto a los términos y condiciones de cada Fideicomiso Emisor, el Fiduciario se obliga a celebrar dichos Fideicomisos Emisores en dichos términos.

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

El Patrimonio del Fideicomiso de un Fideicomiso Emisor constituirá la única fuente de pago de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respectivos y, por lo tanto, estará afectado exclusivamente al pago de dichos Certificados Bursátiles Fiduciarios. El Fiduciario no responderá con sus propios bienes por el pago de cualesquiera Certificados Bursátiles Fiduciarios y, sin perjuicio de lo anterior, los importes pagaderos respecto de los mismos serán satisfechos únicamente con el Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Emisor hasta donde cada uno de ellos alcance. El Patrimonio del Fideicomiso podrá consistir en Derechos de Cobro y cualesquier otros bienes o derechos que aporten los Fideicomitentes u otras personas, según lo contemple el Contrato de Fideicomiso respectivo.

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

Simultáneamente con la suscripción y emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de que se trate, en la fecha de emisión de los mismos, los Fideicomitentes podrán transmitir al Fiduciario la propiedad y titularidad de los Derechos de Cobro de que se trate, tras lo cual el Fiduciario adquirirá y ejercerá la propiedad y titularidad de dichos Derechos de Cobro en beneficio

de los Tenedores. Cuando la emisión se lleve a cabo mediante oferta pública y así se establezca en el Suplemento correspondiente, los Intermediarios Colocadores llevarán a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de la BMV.

Además de las responsabilidades que los Fideicomitentes asuman en dicho momento, los Fideicomitentes se responsabilizarán por la existencia y legitimidad de los Derechos de Cobro, respondiendo en consecuencia respecto de los mismos en los términos del artículo 2119 del Código Civil Federal. Asimismo, los Fideicomitentes, con la colaboración del Fiduciario, llevarán a cabo todos los actos que resulten necesarios a fin de perfeccionar la transferencia de los Derechos de Cobro conforme a la naturaleza de los mismos. Los Fideicomitentes tendrán la obligación de sustituir o readquirir aquellos Derechos de Cobro que no cumplan con los criterios de elegibilidad que se señalen en el contrato de cesión respectivo.

#### **Cláusula 2.2. Inversiones y Gastos.**

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

#### **Cláusula 2.3. Operaciones Permitidas.**

El Fiduciario podrá realizar todas las operaciones que el Contrato de Fideicomiso correspondiente establezca.

En aquellas emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios que las partes acuerden que alguna institución financiera otorgue apoyos crediticios o garantías en beneficio del Contrato de Fideicomiso o de los Tenedores, base de la Emisión respectiva, dichos apoyos crediticios o garantías se otorgará en los términos y sujeto a las condiciones que acuerden los Fideicomitentes.

#### **Cláusula 2.4. Precio. Forma de Pago.**

El valor del precio de compra de los Derechos de Cobro será detallado en cada Contrato de Fideicomiso o en los contratos de cesión correspondientes.

### **CLÁUSULA TERCERA. DECLARACIONES.**

#### **Cláusula 3.1. Declaraciones de los Fideicomitentes.**

Sin perjuicio de las declaraciones y garantías que los Fideicomitentes otorguen al Fiduciario bajo cada Contrato de Fideicomiso con relación a los Derechos de Cobro, los Fideicomitentes efectúan las siguientes declaraciones sobre las que se ha basado el Fiduciario para celebrar el presente Contrato Marco y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso Emisor:

- i. Constitución y Cumplimiento. Los Fideicomitentes son una sociedad anónima de capital variable, debidamente constituidas conforme a las leyes de México y cuentan con capacidad

jurídica suficiente para celebrar y obligarse conforme a los términos y condiciones del presente Contrato Marco.

- ii. Capacidad. Los Fideicomitentes cumplen con todos los requisitos necesarios (o se encuentran exentos de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el presente Contrato Marco y obligarse conforme a sus términos y han obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentran exentos de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.
- iii. Autorización Suficiente. La celebración de este Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a los Fideicomitentes conforme al mismo constituyen actos jurídicos que los Fideicomitentes se encuentra debidamente capacitados y autorizados para celebrar.
- iv. Obligaciones. Las obligaciones que corresponden a los Fideicomitentes conforme al presente representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fiduciario conforme a sus términos.
- v. Legalidad. La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a los Fideicomitentes conforme al presente no violan ni violarán, ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición dictada por una autoridad gubernamental de México o de cualquier contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual los Fideicomitentes fueran parte o por el cual se encuentran obligados.
- vi. Ausencia de Procedimientos. Los Fideicomitentes no son objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México de inminente iniciación contra cualquiera de los Fideicomitentes que (i) pudiera resultar en la invalidez del presente respecto de cualquiera de los Fideicomitentes, (ii) pudiera impedir o pueda impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden a cualquiera de los Fideicomitentes conforme al presente, o (iii) que afecte o pueda afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial de los Fideicomitentes para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.
- vii. Prospecto. El Prospecto ha sido debidamente aprobado por los representantes legales de los Fideicomitentes con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción de los Fideicomitentes, el Programa y demás características relativas a los valores ahí descritos así como a los Derechos de Cobro, a la fecha de su publicación, son veraces y suficiente respecto de los Fideicomitentes.

### **Cláusula 3.2. Declaraciones del Fiduciario.**

El Fiduciario efectúa las siguientes declaraciones sobre las que se han basado los Fideicomitentes para celebrar el presente Contrato y que se tendrán por válidas, vigentes y reproducidas a la fecha de constitución de cada Fideicomiso Emisor:

- i. Constitución y Cumplimiento. El Fiduciario es una sociedad anónima, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como una institución de banca múltiple conforme a las leyes de México y cuentan con capacidad jurídica suficiente para celebrar y obligarse conforme a los términos y condiciones del presente Contrato Marco.
- ii. Capacidad. El Fiduciario cumple con todos los requisitos necesarios (o se encuentra exento de cumplir con cualquier requisito que resultare necesario) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos y ha obtenido todas las autorizaciones, aprobaciones, permisos y consentimientos necesarios aplicables en virtud de la legislación vigente (o se encuentra exento de obtener cualquier autorización, aprobación, permiso o consentimiento que resultare necesario en virtud de la legislación vigente) para celebrar el presente y obligarse conforme a sus términos.
- iii. Autorización Suficiente. La celebración de este Contrato Marco y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente constituyen actos jurídicos que el Fiduciario se encuentra debidamente capacitado y autorizado para celebrar.
- iv. Obligaciones. Las obligaciones que corresponden al Fiduciario conforme al presente representan obligaciones válidas, vinculantes y plenamente exigibles al Fiduciario conforme a sus términos.
- v. Legalidad. La celebración del presente y el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente no violan ni violarán, ni resultan ni resultarán en el incumplimiento de, ninguno de los términos y condiciones ni constituyen ni constituirán (con o sin notificación o por el transcurso del tiempo o ambos) un incumplimiento de ninguna disposición otorgada por una autoridad gubernamental de México o de cualquier contrato, acuerdo, convenio u obligación del cual el Fiduciario es parte o por el cual se encuentra obligado.
- vi. Ausencia de Procedimientos. El Fiduciario no es objeto de ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México y, a su leal saber y entender, no existe ningún procedimiento o investigación por parte de autoridad gubernamental alguna de México de inminente iniciación contra el Fiduciario que (i) pudiera resultar en la invalidez del presente respecto del Fiduciario, (ii) pudiera impedir o pueda impedir el cumplimiento de las obligaciones y el ejercicio de los derechos que corresponden al Fiduciario conforme al presente, o (iii) que afecte o pueda afectar adversamente la capacidad legal y situación patrimonial del Fiduciario para cumplir sus obligaciones y ejercer sus derechos conforme al presente.
- vii. Prospecto. El Prospecto ha sido debidamente aprobado por los delegados fiduciarios del Fiduciario con facultades suficientes, y las secciones de dicho Prospecto relativas a la descripción del Fiduciario contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente respecto del Fiduciario.

## **CLÁUSULA CUARTA. MODIFICACIONES.**

### **Cláusula 4.1. Documentos complementarios.**

El Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones de los Fideicomitentes y a cargo de éstos, periódicamente y en cualquier momento, suscribir documentos complementarios al

presente o a cualquier Contrato de Fideicomiso, en éste último caso conforme a las formalidades que se deban observar en términos del Contrato de Fideicomiso respectivo, (un “Documento Complementario”) para uno o más de los siguientes propósitos:

- i. sumar a los compromisos de los Fideicomitentes aquellos compromisos, condiciones y disposiciones adicionales que el Representante Común proponga para la protección de los Tenedores;
- ii. implementar la designación y aceptación del fiduciario sustituto;
- iii. salvar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición que pueda resultar defectuosa o inconsistente con cualquiera de las demás disposiciones del presente y/o de cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario, o establecer cualquier otra disposición con respecto a asuntos o cuestiones que surjan de las operaciones contempladas en el presente y/o cualquier Contrato de Fideicomiso y/o Documento Complementario siempre que no fueran inconsistentes con las disposiciones de los mismos y, en opinión de un asesor legal, no afecten adversamente los intereses de los Tenedores;
- iv. introducir modificaciones o disposiciones complementarias en la forma que resulte necesaria o apropiada para que los Fideicomisos Emisores queden enmarcados dentro de la Ley de Instituciones de Crédito, la LMV y la LGTOC y sus normas reglamentarias o cualquier norma futura que reemplace a las anteriores; y
- v. en general, celebrar todos aquellos convenios o documentos necesarios para la consecución del Programa en términos de cada uno de los Contratos de Fideicomiso.

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

## **CLÁUSULA QUINTA. MISCELÁNEOS.**

### **Cláusula 5.1. Invalidez.**

Si por cualquier motivo uno o más compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del presente se consideraran nulos, entonces, dichos compromisos, acuerdos, disposiciones o términos se considerarán separados del resto de los compromisos, acuerdos, disposiciones o términos del presente, y de ningún modo afectarán la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del presente o del Patrimonio del Fideicomiso o de los derechos del Fiduciario.

### **Cláusula 5.2. Renuncia.**

La falta de ejercicio o la demora en el ejercicio por parte del Fiduciario de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del presente, no operará como una renuncia a los mismos, ni tampoco el ejercicio único o parcial de cualquier derecho, recurso, facultad o privilegio en virtud del presente impedirá el ejercicio posterior de los mismos o el ejercicio de otros derechos, recursos, facultades o privilegios. Los derechos, recursos, facultades o privilegios estipulados en el presente son acumulativos y no excluyen otros derechos, recursos, facultades y privilegios estipulados por ley.

### **Cláusula 5.3. Intermediarios Colocadores.**

Los Fideicomitentes seleccionarán a las instituciones financieras que actúen como intermediarios colocadores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por cada Fideicomiso Emisor. Adicionalmente, el o los Intermediarios Colocadores y los Fideicomitentes podrán acordar la formación de un sindicato colocador para una o más de las colocaciones de Certificados Bursátiles Fiduciarios. En cualquier caso, las instituciones que integren el sindicato colocador se indicarán en el Suplemento correspondiente.

### **Cláusula 5.4. Notificaciones.**

Excepto disposición en otro sentido en el Contrato de Fideicomiso respectivo, toda notificación u otra comunicación en relación con este Contrato Marco y a los Contratos de Fideicomiso cobrará eficacia a partir del día siguiente al de su recepción y se tendrá por cursada si se formula por escrito (o en forma de facsímil, con confirmación de recepción) y se dirigen en la forma prevista a continuación:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Los Fideicomitentes: | Avenida Pedro Ramírez Vázquez No. 200-1,<br>Col. Valle Oriente, C.P. 64060,<br>Monterrey N.L., México.<br>At'n.: Edgar René Maldonado de los Reyes, Hernán<br>Treviño de Vega y Jorge Alberto Morales Elizondo<br>Tel: 01 (81) 1001 9800<br>Correos Electrónicos:<br><a href="mailto:emaldonado@grupoav.com">emaldonado@grupoav.com</a><br><a href="mailto:htrevino@grupoav.com">htrevino@grupoav.com</a><br><a href="mailto:jmorales@grupoav.com">jmorales@grupoav.com</a>  |
| El Fiduciario:       | Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 piso 7,<br>Col. Lomas de Chapultepec,<br>C.P. 11000, México, D.F.<br>At'n.: Mario R. Esquivel Perpuli, Nabor Medina Garza,<br>Edgar Figueroa Pantoja y/o Ximena Mora Rojas.<br>Tel.: 01 (81) 81338300<br>Correos Electrónicos:<br><a href="mailto:mesquivel@invex.com">mesquivel@invex.com</a><br><a href="mailto:nmedina@invex.com">nmedina@invex.com</a><br><a href="mailto:efigueroa@invex.com">efigueroa@invex.com</a><br><a href="mailto:xmora@invex.com">xmora@invex.com</a> |

o, en cuanto a cada parte, en el domicilio que cada parte designe mediante notificación por escrito a la otra parte.

Se presumirá en forma concluyente que las notificaciones enviadas por correo de las maneras especificadas y dentro del plazo estipulado en el presente Contrato Marco fueron debidamente diligenciadas, independientemente de si la parte recibe dicha notificación o no.

Todas las notificaciones, pedidos, reclamos y otras comunicaciones exigidas o permitidas en virtud del presente o de las leyes aplicables, en el caso de los Fideicomitentes y el Fiduciario, se harán por escrito y se considerarán debidamente efectuadas una vez entregadas en persona, o enviadas por correo certificado con acuse de recibo dirigido a los domicilios antes indicados o a

otro domicilio que cualquiera de los mismos pueda designar en una notificación enviada a la otra parte o a los Tenedores de conformidad con este párrafo y, en el caso de los Tenedores, mediante su publicación en un periódico de los de mayor circulación general en la ciudad de México, Distrito Federal.

**Cláusula 5.5. Modificaciones.**

Este Contrato Marco podrá ser modificado mediante el consentimiento expreso y por escrito del Fiduciario y los Fideicomitentes.

**Cláusula 5.6. Vigencia.**

Este Contrato Marco entrará en vigor cuando sea firmado y permanecerá vigente durante la vigencia del Programa.

**Cláusula 5.7. Encabezados y Anexos.**

Los títulos o encabezados de las cláusulas que aparecen en el presente Contrato Marco han sido insertados por conveniencia o como mera referencia y en ningún caso constituyen interpretaciones o deben tomarse en cuenta para la interpretación de los conceptos aquí contenidos o en cada una de las cláusulas correspondientes. Para efectos de la interpretación de cada cláusula del presente Contrato Marco, deberá atenderse exclusivamente a su contenido y de ninguna manera a su título o encabezado.

**Cláusula 5.8. Jurisdicción y Ley aplicable.**

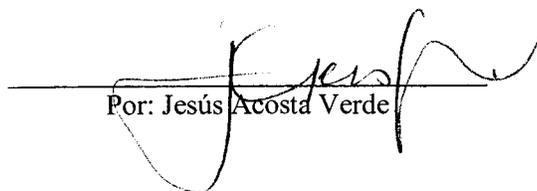
El presente Contrato se regirá por las disposiciones aplicables de las leyes federales de México. Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o incumplimiento de este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando al fuero que, en virtud de sus domicilios actuales o futuros, por cualquier otro motivo, pudiera corresponderles.

Leído que fue y enteradas las partes del contenido, alcance de los derechos y obligaciones del presente Contrato, se suscribe en 5 ejemplares en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, el 18 de febrero de 2015.

*[El resto de la página se deja intencionalmente en blanco. Siguen hojas de firmas]*

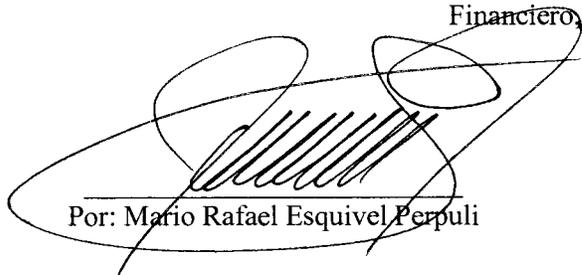
Los Fideicomitentes

AV Promotora, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.  
Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V.  
Desarrolladora e Inmobiliaria las Torres, S.A. de C.V.  
Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.  
Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.  
Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.  
Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V.

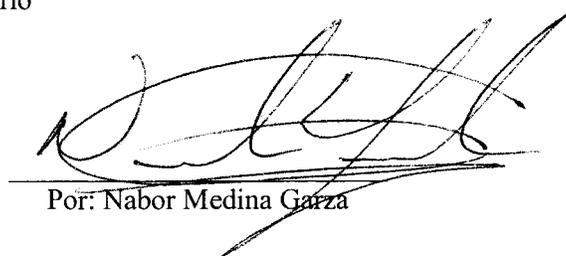
  
Por: Jesús Acosta Verde

*Esta hoja de firmas pertenece al Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores celebrado entre AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.*

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



Por: Mario Rafael Esquivel Perpulí



Por: Nabor Medina Garza

*Esta hoja de firmas pertenece al Contrato Marco para la constitución de Fideicomisos Emisores celebrado entre AV Promotora, S.A. de C.V., Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V., Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V., Desarrolladora e Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V., Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V., Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V., Espacios Comerciales Juárez, S.A. de C.V. y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.*