

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

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO

PROSPECTO DEFINITIVO



ARTHA DESARROLLADORA II, S.A. DE C.V.
FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

CI BANCO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO
SERIE A Y SERIE B BAJO UN ESQUEMA MIXTO DE PROFONDEO Y DE LLAMADAS DE CAPITAL,
RESPECTIVAMENTE

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN
\$2,500,000,300.00 M.N. (DOS MIL QUINIENTOS MILLONES TRESCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

COMPUESTO POR:

(1) MONTO TOTAL DE LA SERIE A
\$704,614,300.00 M.N. (SETECIENTOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS
PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

(2) MONTO MÁXIMO DE LA SERIE B
\$1,795,386,000.00 M.N. (MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS
MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL
\$1,063,691,500.00 M.N. (MIL SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS
PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de valor nominal de la Serie A y la Serie B bajo un esquema de (i) **profondeo** representado por la Serie A; y (ii) **llamadas de capital**, representado por la Serie B, que lleva a cabo CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Prospecto, tendrán el significado que se les atribuye en la sección I. **INFORMACIÓN GENERAL** — I.1 *Glosario de Términos y Definiciones* de este Prospecto.

Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el " <u>Fiduciario Emisor</u> ").
Fideicomitente:	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. en su calidad de fideicomitente (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Administrador:	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. en su calidad de administrador (el " <u>Administrador</u> ").
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo divididos en la Serie A y la Serie B (los certificados bursátiles emitidos bajo ambas series, se denominarán conjuntamente como los " <u>Certificados Bursátiles</u> ").
Tipo de Oferta:	Pública, primaria y nacional.
Series:	Dos series de Certificados Bursátiles divididas en (i) los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión bajo el esquema de profondeo ; y (ii) los Certificados Bursátiles Serie B, que se emiten y emitirán conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital .
Clave de Pizarra:	ARTH4CK 15 , para la Serie A. ARTH4CK 15-2 , para la Serie B.

Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	10,636,915 (diez millones seiscientos treinta y seis mil novecientos quince) Certificados Bursátiles, divididos en (i) 7,046,143 (siete millones cuarenta y seis mil ciento cuarenta y tres) Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie A; y (ii) 3,590,772 (tres millones quinientos noventa mil setecientos setenta y dos) Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie B.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: Denominación de los Certificados Bursátiles:	Sin expresión de valor nominal. Pesos, Moneda Nacional.
Precio de Colocación:	\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.
Monto Total de la Oferta Inicial:	\$1,063,691,500.00 M.N. (Mil sesenta y tres millones seiscientos noventa y un mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional); divididos en (i) \$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A; y (ii) \$359,077,200.00 M.N. (Trescientos cincuenta y nueve millones setenta y siete mil doscientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie B.
Monto Máximo de la Emisión:	\$2,500,000,300.00 M.N. (Dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), que se compone del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la fecha del presente Prospecto.
Monto Colocado Serie A:	\$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Monto Máximo de la Serie B:	\$1,795,386,000.00 M.N. (Mil setecientos noventa y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles son emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2363 de fecha 6 de noviembre de 2015, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como Coinversionista, según el mismo fue modificado mediante el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2363 de fecha 10 de noviembre de 2015 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista. Los Certificados Bursátiles Serie B son emitidos por el Fiduciario Emisor conforme a dicho Fideicomiso, así como de conformidad con el Acta de Emisión de fecha 11 de noviembre de 2015.
Fines del Fideicomiso:	Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (vii) realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información, favor de referirse a la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN— III.2.3 Contratos y Acuerdos (a) Contrato de Fideicomiso</i> de este Prospecto.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	11 de noviembre de 2015.
Fecha de Apertura de Libro:	12 de noviembre de 2015 a las 8:00 a.m. (hora de México, D.F.)
Fecha de Cierre de Libro:	13 de noviembre de 2015 a las 8:00 a.m. (hora de México, D.F.)
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	13 de noviembre de 2015.

Fecha de Emisión Inicial:	13 de noviembre de 2015.
Fecha de Registro en la BMV:	13 de noviembre de 2015.
Fecha de Cruce:	13 de noviembre de 2015.
Fecha de Liquidación Inicial:	17 de noviembre de 2015.
Mecanismo de la Oferta:	<p><u>Serie A.</u> La oferta pública de los Certificados Bursátiles Serie A se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.</p> <p><u>Serie B.</u> La oferta pública de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.</p> <p>Los Certificados Bursátiles Serie B son emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie B son emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.</p>
Llamadas de Capital:	Únicamente los Certificados Bursátiles Serie B se emiten bajo la modalidad de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de las Emisiones Subsecuentes que se realicen con posterioridad, no exceda del Monto Máximo de la Serie B, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B.
Fecha de Vencimiento:	12 de noviembre de 2025.
Patrimonio del Fideicomiso:	El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorgan a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (vi) el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección <i>II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso</i> de este Prospecto.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles son no amortizables; no existen causas de amortización anticipada.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente a cada Serie y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. <u>Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.</u> Ver sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores</i> de este Prospecto.
Fuente de Distribuciones y Pagos:	Las distribuciones que lleguen a entregarse bajo los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, así como con base en los Títulos correspondientes y el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del

Lugar y forma de pago:	Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso. Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.
Valuador Independiente:	Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.
Recursos netos que obtendrá el Emisor:	\$1,012,834,833.87 M.N. (Mil doce millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos treinta y tres Pesos 87/100 Moneda Nacional) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección <i>II. LA OFERTA- II.4. Gastos Relacionados con la Oferta</i> de este Prospecto.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (" <u>Indeval</u> ").
Régimen fiscal:	El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable a los FICAPs establece que la duración de dicho régimen fiscal no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del Fideicomiso excediera de dicho plazo, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá, previo a ese momento, evaluar y decidir respecto del régimen fiscal vigente que podrá ser aplicable al Fideicomiso a partir de ese momento. A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles efectuarán la retención del impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.
Posibles Adquirentes:	Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la sección <i>I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo</i> de este Prospecto.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Para mayor detalle en relación al Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles, referirse a la Opinión Fiscal adjunta al presente Prospecto como **Anexo E**.

LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, ESTARÁN SUJETAS AL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

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

CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE. EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISPONIBLES PARA ELLO DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, ASÍ COMO SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LAS DISTRIBUCIONES QUE, EN SU CASO, LLEGUE A HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO A RECLAMAR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN DICHA FECHA.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y DE LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO LLEGAR A CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA. ASIMISMO, NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROPIOS PROYECTOS, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y EN EL CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE ELLO SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO BAJO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO O LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN LA SECCIÓN II. LA OFERTA- II.4 GASTOS RELACIONES CON LA OFERTA.

LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS QUE SEAN PROPIETARIOS Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL

ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LA CUAL A SU VEZ INVERTIRÁ EN LOS PROYECTOS A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O PROYECTOS SE INVERTIRÁ.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE, EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZARÁN.

LAS ACCIONES SERIE B REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA Y QUE SERÁN SUSCRITAS Y PAGADAS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, SON DE VOTO LIMITADO, ES DECIR, SOLO PODRÁN SER REPRESENTADAS Y VOTADAS EN AQUELLAS ASAMBLEAS GENERALES QUE TENGAN EL CARÁCTER DE EXTRAORDINARIAS, CONFORME A LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO INDIRECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER NEGATIVO. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR EL PAGO DE OTROS GASTOS, COMISIONES, HONORARIOS, OBLIGACIONES E INDEMNIZACIONES DEL FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO* DE ESTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLECE EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN PAGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO CUMPLE EN TIEMPO Y FORMA CON LAS CONTRIBUCIONES ADICIONALES DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE COLOQUEN CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B CONFORME A SU COMPROMISO. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EL BENEFICIO INCREMENTAL PARA LOS TENEDORES SERIE B QUE SI LO HAGAN, SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LAS DISTRIBUCIONES QUE REALICE EL FIDUCIARIO, YA QUE DICHAS DISTRIBUCIONES SE REALIZARÁN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO EN QUE SE LLEVEN A CABO; (II) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE TOMAN Y LOS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE EJERCEN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERZAN DICHOS DERECHOS; (III) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DICHOS DERECHOS SE CALCULAN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO DE DESIGNACIÓN O EL MOMENTO EN QUE SE VAYA A CELEBRAR UNA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO; Y (IV) EN EL DERECHO A SUSCRIBIR CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES, YA QUE CONFORME AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL AL QUE ESTÁN SUJETOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B, DICHO DERECHO SE BASA EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B DE LOS QUE SEA TITULAR EL TENEDOR SERIE B EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LA LLAMADA DE CAPITAL CORRESPONDIENTE, Y NO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE ADQUIRIÓ RESPECTO DE LA EMISIÓN INICIAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES SERIE B NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE NEGOCIOS DEL ADMINISTRADOR CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO DE COLOCACIÓN, ASÍ COMO EL PLAN DE NEGOCIOS, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LOS TENEDORES SERIE A Y TENEDORES SERIE B QUE HAYAN CUMPLIDO CON SUS COMPROMISOS, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR SERIE B NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDUCIARIO REALICE LLAMADAS DE CAPITAL ÚNICAMENTE PARA EL PAGO DE GASTOS DEL FIDEICOMISO O PARA FONDEAR LA RESERVA DE GASTOS, POR LO QUE DICHAS CANTIDADES NO SERÍAN APLICADAS A INVERSIONES PRODUCTIVAS, AFECTANDO ADVERSAMENTE EL RENDIMIENTO DE LOS TENEDORES.

LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO EMISOR, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.

EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMISO PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS DEL FONDO PARALELO, A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, MISMOS QUE PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES, Y SUS INTERESES PODRÍAN ENTRAR EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EMISOR EN UN MOMENTO DADO.

EL FIDEICOMISO PODRÍA LLEGAR A REALIZAR OPERACIONES QUE PODRÍAN IMPLICAR UN CONFLICTO DE INTERÉS. DE SER ÉSTE EL CASO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ APROBAR CUALESQUIER OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS RESPECTO DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN Y DEL ADMINISTRADOR QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL ADMINISTRADOR O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS.

EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO POR LOS TENEDORES, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ CIERTOS DERECHOS ECONÓMICOS SEGÚN SE DESCRIBE EN LA *SECCIÓN III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 CONTRATOS Y ACUERDOS, INCISO (B) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN*, DEL PRESENTE PROSPECTO.

AMBAS SERIES MANTENDRÁN, A TRAVÉS DE SUS RESPECTIVOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN EL VEHÍCULO, EL EQUILIBRIO EN LO QUE RESPECTA A DISTRIBUCIONES A LO LARGO DE LA VIDA DEL MISMO, SIN EMBARGO, EN VIRTUD DEL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL DE LA SERIE B, EL PORCENTAJE QUE REPRESENTA EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A IRÁ DECRECIENDO EN LA MEDIDA EN QUE SE REALICEN EMISIONES SUBSECUENTES CORRESPONDIENTES A LA SERIE B Y; DE MANERA INVERSA, EL PORCENTAJE QUE REPRESENTA EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B AUMENTARÁ EN LA MISMA MEDIDA, SITUACIÓN QUE PODRÍA AFECTAR LOS DERECHOS CORPORATIVOS (TALES COMO VOTOS EN ASAMBLEA Y DERECHOS DE MINORÍAS) DE LOS TENEDORES SERIE A, TODA VEZ QUE DICHOS DERECHOS SE EJERCEN POR CADA CERTIFICADO BURSÁTIL. POR LO ANTERIOR, Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA CLÁUSULA 6.8 DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CORRESPONDIENTE, PODRÁ REALIZAR UNO O MÁS AJUSTES A MÁS TARDAR AL CONCLUIR EL PERIODO DE INVERSIÓN, A EFECTOS DE QUE LA SERIE A Y LA SERIE B, EN LO QUE RESPECTA AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL PORCENTAJE QUE REPRESENTAN ENTRE SÍ, SE AJUSTE A LA PROPORCIÓN CORRECTA.

EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN Y DEMÁS NORMATIVIDAD VIGENTE A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO, EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL FIDEICOMISO EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA ÚNICAMENTE RESULTARÁ APLICABLE DURANTE UN PLAZO DE 10 (DIEZ) AÑOS, POR LO QUE EN CASO DE EXTENSIÓN DEL PLAZO DEL FIDEICOMISO, A PARTIR DEL DÉCIMO

PRIMER AÑO RESULTARÍA APLICABLE EL RÉGIMEN FISCAL ESTABLECIDO PARA LOS FIDEICOMISOS EMPRESARIALES, SALVO QUE CON ANTERIORIDAD AL VENCIMIENTO DEL PLAZO INICIAL LA ASAMBLEA DE TENEDORES OPTÉ POR APLICAR UN RÉGIMEN FISCAL DIVERSO.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL FIDEICOMITENTE, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”, “DEBERÁ”, “ESPERARÁ”, “ANTICIPARÁ”, “PREVERÁ”, “ESTIMARÁ”, “PRETENDERÁ”, “CONTINUARÁ”, O “CREERÁ” O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

AGENTE ESTRUCTURADOR



**BBVA Bancomer, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA Bancomer**

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2015-026, 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, la solvencia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso 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 el Intermediario Colocador, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx y en el sitio de internet del Fiduciario Emisor en www.cibanco.com.

En el sitio de internet del Fiduciario Emisor también estará disponible aquella información divulgada a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación.

México, D.F., a 13 de noviembre de 2015

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/5810/2015 de fecha 11 de noviembre de 2015

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	1
I.1 Glosario de Términos y Definiciones	1
I.2 Resumen Ejecutivo	22
I.3 Factores de Riesgo.....	38
I.3.1 Riesgos Generales	38
I.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles.....	43
I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos.....	46
I.3.4 Riesgos relacionados con la administración	52
I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento.....	57
I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	62
I.5 Documentos de Carácter Público	62
II. LA OFERTA.....	63
II.1 Características de los Valores	63
II.1.1 Fiduciario Emisor	63
II.1.2 Fideicomitente	63
II.1.3 Fideicomisarios.....	63
II.1.4 Administrador.....	63
II.1.5 Tipo de Instrumento.....	63
II.1.6 Tipo de Oferta.....	63
II.1.7 Series.....	63
II.1.8 Clave de Pizarra	63
II.1.9 Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial	63
II.1.10 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	63
II.1.11 Denominación de los Certificados Bursátiles	63
II.1.12 Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles	64
II.1.13 Monto Inicial.....	64
II.1.14 Monto Máximo de la Emisión	64
II.1.15 Monto Colocado Serie A.....	64
II.1.16 Monto Máximo de la Serie B	64
II.1.17 Acto Constitutivo.....	64
II.1.18 Fines del Fideicomiso.....	64
II.1.19 Garantía.....	65
II.1.20 Plazo de Vigencia de la Emisión	65
II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	65
II.1.22 Fecha de Construcción de Libro.....	65
II.1.23 Fecha de Cierre de Libro	65
II.1.24 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.....	65
II.1.25 Fecha de Emisión Inicial.....	65
II.1.26 Fecha de Registro en la BMV.....	65
II.1.27 Fecha de Cruce	65
II.1.28 Fecha de Liquidación Inicial	65
II.1.29 Mecanismo de la Oferta	65
II.1.30 Fecha de Vencimiento.....	66
II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso	67
II.1.32 Amortización	67
II.1.33 Llamadas de Capital.....	67
II.1.34 Derechos que confieren a los Tenedores	74
II.1.35 Distribuciones	74
II.1.36 Fuente de Distribuciones y Pagos.....	74
II.1.37 Lugar y forma de pago	75
II.1.38 Asamblea de Tenedores	75
II.1.39 Valuador Independiente	75
II.1.40 Recursos netos que obtendrá el Emisor	75
II.1.41 Depositario.....	75
II.1.42 Régimen Fiscal	76

II.1.43	Posibles Adquirentes.....	87
II.1.44	Representante Común	87
II.1.45	Remoción del Representante Común	87
II.1.46	Intermediario Colocador	87
II.1.47	Autorización y Registro de la CNBV.....	87
II.2	Destino de los Fondos	88
II.3	Plan de Distribución	89
II.4	Gastos Relacionados con la Oferta	91
II.5	Funciones del Representante Común	92
II.5.1	Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.....	97
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	103
III.1	Descripción General	103
III.2	Patrimonio del Fideicomiso Emisor.....	114
III.2.1	Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos.....	114
III.2.2	Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos	114
III.2.3	Contratos y Acuerdos	115
(a)	Contrato de Fideicomiso Emisor	115
(b)	Contrato de Administración	137
(c)	Contrato de Coinversión.....	144
(d)	Acta de Emisión.....	147
III.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	150
III.3	Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	150
III.3.1	México	163
III.3.2.	Oportunidades de Inversión	170
(a)	Proyectos Comerciales.....	171
(b)	Proyectos de Oficinas.....	176
(c)	Proyectos Industriales	179
(d)	Proyectos Turísticos	183
(e)	Proyectos de Infraestructura Urbana	186
(f)	Proyectos de Vivienda Residencial	187
(g)	Proyectos de Usos Mixtos	188
III.3.3.	Criterios de Inversión.....	190
III.3.4	Políticas de inversión / Estrategia de Inversión.....	191
III.3.5	Proceso de Inversión.....	193
III.3.6	Proyectos identificados.....	198
III.3.7	Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones	198
III.3.8	Retornos Esperados.....	201
III.4	Criterios generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores	201
III.5	Valuación de los Certificados Bursátiles.....	205
III.6	Fideicomitente.....	206
III.7	Deudores Relevantes del Fideicomiso	206
III.8	Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	206
III.9	Comisiones, costos y gastos del administrador del Patrimonio del Fideicomiso o quien se le encomienden dichas funciones	206
III.10	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores	209
III.11	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	209
IV.	EL FIDEICOMITENTE	210
IV.1	Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente.....	210
IV.2	Descripción del Negocio	217
IV.2.1	Actividad Principal	217
IV.2.2	Canales de Distribución.....	217
IV.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos	217
IV.2.4	Principales clientes	217
IV.2.5	Legislación aplicable y situación tributaria	217
IV.2.6	Recursos Humanos	217

IV.2.7	Información del Mercado	217
IV.2.8	Estructura Corporativa.....	218
IV.2.9	Descripción de los principales activos.....	218
IV.2.10	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	218
IV.2.11	Acciones representativas del capital social.....	218
IV.2.12	Dividendos	218
IV.3	Administradores y accionistas o socios	218
IV.4	Estatutos sociales y otros convenios.....	222
IV.5	Auditores Externos.....	225
IV.6	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	225
V.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	226
V.1	Información Financiera Seleccionada.....	226
V.2	Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente	226
V.2.1	Resultados de la Operación	226
V.2.2	Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	226
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	227
VI.1	Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	227
VI.2	Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso	227
VI.3	Informe de créditos relevantes.....	227
VI.4	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación	227
VI.4.1	Resultados de la operación	227
VI.4.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	227
VI.4.3	Control interno	227
VII.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	228
VII.1	Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones	228
VII.2	Descripción del negocio.....	228
VII.2.1	Actividad Principal	228
VII.2.2	Recursos Humanos	228
VII.2.3	Estructura Corporativa.....	228
VII.2.4	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	228
VII.3	Administradores y Accionistas	228
VIII.	PERSONAS RESPONSABLES.....	1

ANEXOS

Anexo A	Opinión Legal
Anexo B	Título que ampara los Certificados Bursátiles Serie A
Anexo C	Título que ampara los Certificados Bursátiles Serie B
Anexo D	Contrato de Fideicomiso
Anexo E	Opinión Fiscal
Anexo F	Contrato de Coinversión
Anexo G	Ejemplo numérico de Distribuciones del Fideicomiso
Anexo H	Reporte de Aseveraciones
Anexo I	Contrato de Administración
Anexo J	Acta de Emisión de los Certificados Bursátiles Serie B
Anexo K	Ejemplo numérico de dilución punitiva
Anexo L	Memorándum preparado por los asesores legales de los inversionistas
Anexo M	Cuestionario para Inversionistas

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

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, Artha o el Intermediario Colocador.

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, así como los que se definan en el cuerpo del mismo, tendrán los significados siguientes o los que se les asignen en otras partes de este Prospecto, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acciones Adicionales Sociedad Controladora”

significa cualesquiera Acciones Serie A o Acciones Serie B, según sea el caso, representativas del capital social de la Sociedad Controladora que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sean titulares como consecuencia de **(i)** un aumento del capital social de la Sociedad Controladora; **(ii)** una división (*split*) de las Acciones Sociedad Controladora; **(iii)** una reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o **(iv)** cualquier otra circunstancia prevista en el Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

“Acciones Serie A”

significan las acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto pleno y otorgarán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, que sean suscritas y pagadas por el Coinversionista.

“Acciones Serie B”

significan las acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto limitado y otorgarán aquellos derechos corporativos y económicos limitados que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Fideicomiso, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

“Acciones Sociedad Controladora”

significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

“Accionistas de la Sociedad Controladora”

significa cada uno de **(i)** el Fiduciario; y **(ii)** el Coinversionista, bajo los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Acta de Emisión”

significa el instrumento otorgado por el Fiduciario y el Representante Común ante la CNBV, por medio del cual se emiten los Certificados Bursátiles Serie B de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

“Actualización”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D)*

Distribuciones de este Prospecto.

“Administrador”	significa Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
“Administrador Sustituto”	significa cualquier persona que, en su caso, sustituya al Administrador de conformidad con lo descrito en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
“Afilada”	significa (i) respecto de Personas que no son personas físicas, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, ejerza Control, o se encuentre sujeta al Control por, o se encuentre sujeta a Control común con, la Persona relevante; y (ii) respecto de Personas que son personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier Persona con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado.
“Aportaciones a la Sociedad Controladora”	significa conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.
“Aportaciones del Coinversionista”	significan las aportaciones que haga el Coinversionista a la Sociedad Controladora, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.
“Aportaciones del Fideicomiso”	significan las aportaciones que haga el Fiduciario a la Sociedad Controladora, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme a la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 incisos (A)(c) y (B)(b) del Contrato de Fideicomiso, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones), en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.
“Aportación Inicial del Fideicomitente”	significa la cantidad de \$1,000.00 M.N. (un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) que el Fideicomitente aportó para la constitución del Fideicomiso.
“Área Bruta Rentable”	significa de la superficie total de una propiedad, aquella superficie en metros cuadrados susceptible de ser arrendada y con respecto de la cual el arrendatario efectivamente paga una renta como

contraprestación, la cual constituye un ingreso para el arrendador o titular de la propiedad.

“Artha” o “Artha Capital”

significa en forma conjunta, el Coinversionista y el Administrador.

“Auditor Externo”

significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso. El Auditor Externo inicialmente será PricewaterhouseCoopers, S.C. y posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo I del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el inciso (h) de la Cláusula 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental”

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

“BMV” o “Bolsa”

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

“Cadena de Valor Inmobiliaria”

significa conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, las diferentes etapas que integran el proceso de creación y desarrollo de productos inmobiliarios compuestos de uno o más Inmuebles, incluyendo, sin limitar: **(i)** originación de proyectos y posibles inversiones; **(ii)** análisis de proyectos y posibles inversiones; **(iii)** toma de decisiones respecto de proyectos y posibles inversiones; **(iv)** dotación de Infraestructura Urbana; **(v)** regularización y lotificación de terrenos para su venta; **(vi)** adquisición de terrenos para Desarrollos Inmobiliarios; **(vii)** adquisición de Inmuebles o proyectos inmobiliarios para su desarrollo; **(viii)** adquisición de Inmuebles en operación; **(ix)** operación de Inmuebles; **(x)** estructuración de capital; y **(xi)** estrategias de salida, incluyendo venta, arrendamiento y otras formas de otorgar el uso y goce.

“Certificados” o “Certificados Bursátiles”

significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al amparo del Acta de

Emisión, según sea el caso.

- “Certificados Bursátiles Serie A”** significan los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV; en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Bursátiles Serie A adicionales emitidos con motivo de cualquier ampliación de la Emisión o en términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie A no están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.
- “Certificados Bursátiles Serie B”** significan los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV; en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Bursátiles Serie B adicionales emitidos con motivo de cualquier ampliación de la Emisión y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.
- “Circular Única”** significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.
- “CNBV”** significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- “Coinversión”** significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.
- “Coinversionista”** significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V.
- “Comisión Anual del Administrador”** significa la contraprestación anual que reciba el Administrador por los servicios prestados, equivalente a **(i)** durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, lo que resulte mayor entre **(a)** \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y **(b)** el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan

sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

“Comité de Inversiones”

significa el comité interno del Administrador y que estará integrado por Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Santiago Collada Chávez, Patricio Gutiérrez Tommasi, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Rafael Díaz Guerrero y Eduardo Postlethwaite Valle y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones para la realización de las Inversiones.

“Comité Técnico”

significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables.

“Compromiso”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 6.6, inciso (j) del Contrato de Fideicomiso.

“Compromiso Restante de los Tenedores Serie B”

significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Serie B y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores Serie B al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles Serie B en la Emisión Inicial y/o en Emisiones Subsecuentes.

“Condiciones de Exclusividad”

significa los términos y condiciones a los que estará sujeto el Administrador y el Equipo Ejecutivo del Administrador para administrar directa o indirectamente algún otro vehículo de inversión nacional, cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 11.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Administración”

significa el contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y del Coinversionista.

“Contrato de Coinversión”

significa el contrato de coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

“Contrato de Colocación”

significa el contrato o contratos de colocación que el Fiduciario celebre con uno o más intermediarios colocadores respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles.

“Contrato de Fideicomiso”

significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2363 celebrado por Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Administrador, con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de

Representante Común con la comparecencia del Coinversionista, de fecha 6 de noviembre de 2015 constituido, entre otras cosas, para llevar a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles, mismo que fue modificado mediante Primer Convenio Modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015 celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista, y según sea modificado de tiempo en tiempo.

“Control”

significa la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

(a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral;

(b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; y/o

(c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“Cuenta de Capital de Aportación”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *II.LA OFERTA— II.1.42 Régimen Fiscal* de este Prospecto.

“Cuenta de Distribuciones”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas de Inversiones”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas de Ingresos”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *II.LA OFERTA— II.1.42 Régimen Fiscal* de este Prospecto.

“Cuenta de Utilidad Fiscal Neta”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *II.LA*

OFERTA— II.1.42 Régimen Fiscal de este Prospecto.

“Cuentas del Fideicomiso”	tendrá el significado que se le atribuye en la sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.
“Cuentas Generales”	tendrá el significado que se le atribuye en la sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.
“Desarrollos Inmobiliarios”	significan aquellos proyectos inmobiliarios integrales y urbanizados compuestos de uno o varios Inmuebles en su conjunto.
“Desinversión”	significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicha Inversión o Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación; (ii) la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; y/o (iv) cualquier otra desinversión de dicha Inversión o Proyecto que se haya realizado conforme a lo establecido en el Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones, ya sea que se aprueben por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
“Día Hábil”	significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Distribuciones de la Sociedad Controladora”	significa el pago de los Dividendos y/o los Rendimientos, según corresponda.
“Distribuciones del Fideicomiso”	significa el pago de Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Dividendos”	significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.
“Documentos de la Operación”	significan conjuntamente el Contrato de Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Fideicomisos de Proyecto y

Sociedades de Proyecto, respectivamente.

“Dólar”, “Dólares” o “EUA\$”	significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Efectivo”	significa durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.
“Efectivo Distribuible”	significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones.
“Efectivo Excedente”	significa la suma de los siguientes conceptos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión: (i) el saldo del Monto Invertible disponible en las Cuentas de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso; (ii) el monto de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que no hubieren sido destinadas a uno o más Vehículos de Inversión; (iii) los recursos aportados a los Vehículos de Inversión que no se hubieren destinado a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda, distintas de las aportadas por los Fondos Paralelos; y (iv) cualquier rendimiento derivado de Inversiones Permitidas sobre dichas cantidades en términos del Fideicomiso, en su caso.
“Emisión”	significa la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes y los correspondientes a cualquier reapertura y/o ampliación, que se realice con posterioridad a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.
“Emisión Inicial”	significa la emisión de los Certificados Bursátiles Serie A y la emisión inicial de los Certificados Bursátiles Serie B (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B), por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso y, respecto a los Certificados Serie B, al amparo del Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, o bien, en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial, previo a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.
“Emisión Subsecuente”	significa cada una de las actualizaciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie B que se realicen en términos del Fideicomiso y el Acta de Emisión, conforme a la cual se adicionarán Certificados Bursátiles Serie B a los Certificados Bursátiles Serie B en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso y del Acta de Emisión, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes,

sumadas con la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie B. Las Emisiones Subsecuentes solo podrán realizarse durante el Periodo de Inversión, o en cualquier Extensión del Periodo de Inversión, salvo en los casos previstos en el Fideicomiso.

“EMISNET”

significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“Emisor”

significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario bajo el Fideicomiso.

“Equipo Ejecutivo del Administrador”

significa conjuntamente los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin, o las personas que los sustituyan de tiempo en tiempo de conformidad con el Fideicomiso.

“Evento de Sustitución”

significa cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (g) que el Coinversionista deje de tener Control sobre el Administrador o los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin sobre el Coinversionista;
- (h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna incapacidad por un plazo mayor a 90 días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna Persona que resulte aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;
- (i) que en el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin

dejen de formar parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por voluntad propia o por causas distintas a las de fuerza mayor, y la Asamblea Ordinaria de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador; y

- (j) que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 3 (tres) siguientes personas, sin que los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán:
1. Santiago Collada Chávez,
 2. Patricio Gutiérrez Tommasi, y
 3. Rafael Díaz Guerrero.

“Extensión del Periodo de Inversión”

significa la ampliación del Periodo de Inversión por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizada por el Comité de Inversiones y por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Fase de Infraestructura”

significa, en su caso, la etapa en la que se desarrolle la Infraestructura Urbana en los Inmuebles de los Proyectos.

“Fecha de Cálculo”

significa la fecha que ocurra el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial”

significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Inicial, es decir el 13 de noviembre de 2015.

“Fecha de Emisión Subsecuente”

significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

“Fecha de Exderecho”

significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro.

“Fecha de Liquidación Subsecuente”

significa la fecha establecida como tal en el aviso de Llamada de Capital correspondiente, en que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles Serie B emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora”

significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso”

significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que podrá ocurrir de manera semestral, o con

la periodicidad que determine el Administrador, previamente y por escrito de conformidad con los términos del Fideicomiso.

“Fecha de Registro”	significa la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles identificada antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los Certificados Bursátiles Serie B; o (ii) tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.
“Fecha de Vencimiento”	significa 12 de noviembre de 2025.
“Fecha Límite de Suscripción”	significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente.
“Fideicomisarios”	significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”	significa el fideicomiso irrevocable constituido con el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la Emisión y conforme el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomisos de Proyecto”	significa los fideicomisos que en su caso constituya la Sociedad Controladora previa instrucción por escrito del Administrador para la realización de los Proyectos.
“Fideicomitente”	significa Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.
“Fiduciario”	significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
“Fondo Paralelo”	significa uno o más vehículos de inversión en los que pueda participar o que puedan ser constituidos o levantados por el Fideicomitente o alguna de sus afiliadas de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, cuya finalidad sea invertir conjuntamente con la Sociedad Controladora en uno o más Vehículos de Inversión.
“Gastos”	significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.
“Gastos de Asesoría Independiente”	significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna para realizar aportaciones adicionales.
“Gastos de Emisión y Colocación”	significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones,

cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y colocación de Certificados Bursátiles incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: **(i)** todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común; **(ii)** el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV; **(iii)** los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles; **(iv)** los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso; **(v)** los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; **(vi)** los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con algún Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales); **(vii)** los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; **(viii)** gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles; y **(ix)** cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión”

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

Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Coinversión.

“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”

significa todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, **(i)** los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; **(ii)** los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; **(iii)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; **(iv)** los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; **(v)** cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación del que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; **(vi)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión, **(vii)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su personal, incluyendo al Comité de Inversiones, **(viii)** las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico, **(ix)** cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, **(x)** cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y **(xi)** cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Indeval”

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

“Infraestructura Urbana”

significan las obras, construcciones y demás infraestructura, necesaria o relativa a instalaciones y servicios básicos de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros, destinados al desarrollo y la

urbanización de Inmuebles en una región geográfica determinada.

“Ingreso Neto Operativo”

significa ingresos propios de cada Proyecto menos los gastos de mantenimiento generales, comisiones, gastos de administración y demás egresos operativos por un periodo contable determinado antes de depreciación, amortización, impuestos e intereses (*Net Operating Income*).

“Inmuebles”

significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un inmueble conforme a las leyes de México, incluyendo pero no limitado a terrenos o cualquier tipo de construcción o Desarrollo Inmobiliario.

“Instituciones de Crédito”

significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

“Intermediario Colocador”

significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer o cualquier otro intermediario colocador que individual o conjuntamente con otros intermediarios colocadores celebre un Contrato de Colocación con el Fiduciario.

“Inversiones”

significa las inversiones y/o financiamientos que realizará el Fiduciario directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso que incluirán inversiones y/o financiamientos en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior.

“Inversiones de Seguimiento”

significa cualquier Inversión adicional por parte del Fiduciario respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

**“Inversiones Permitidas” o
“Régimen de Inversión”**

significan aquellas inversiones que deberá realizar el Fiduciario de las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador, hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por el Comité Técnico sobre la disposición de fondos para la realización de las Aportaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Inversionista Aprobado”

significa **(i)** una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro; **(ii)** una Institución de Crédito; **(iii)** una institución de seguros y fianzas; **(iv)** una casa de bolsa; **(v)** una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

“ISR”	significa el Impuesto sobre la Renta aplicable en términos de la LISR, así como cualquier otra contribución que le sustituya en el futuro.
“IVA”	significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable en términos de la LIVA, así como cualquier otra contribución que le sustituya en el futuro.
“LGTOC”	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LIC”	significa la Ley de Instituciones de Crédito.
“Límites de Apalancamiento”	significa los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con la contratación de deuda, conforme a lo establecido en la Cláusula 11.12 del Contrato del Fideicomiso.
“Lineamientos de Inversión”	significan las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso fijadas por el Comité Técnico y que deberán cumplir los Proyectos e Inversiones a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.
“LISR”	significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LIVA”	significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
“Llamada de Capital”	significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y el Acta de Emisión, a efecto de que cada Tenedor Serie B que sea titular de Certificados Bursátiles Serie B a la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.
“LMV”	significa la Ley del Mercado de Valores.
“México”	significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Colocado Serie A”	significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la colocación y venta de los Certificados Bursátiles Serie A en la Emisión Inicial o en cualquier momento posterior a la primer Emisión Subsecuente en caso de una reapertura y/o ampliación de la Emisión que sea aprobada por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.
“Monto de la Emisión Inicial”	significa (i) la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Serie B, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B; más (ii) el Monto Colocado Serie A.
“Monto Invertible”	significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, más, en su caso,

cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas Estratégicas, menos **(i)** los Gastos de Emisión y Colocación; **(ii)** la Reserva para Gastos; **(iii)** la Reserva para Gastos de Asesoría; y **(iv)** el monto de los Certificados Bursátiles Serie B que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

“Monto Invertible por Proyecto”

significa las cantidades del Monto Invertible que podrán ser invertidas en cada Proyecto y en su caso incluirán:

- (i)** los fondos destinados a su originación, adquisición, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta;
- (ii)** los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, habilitación y obtención de permisos;
- (iii)** los fondos para todo tipo de estudios técnicos, incluyendo financieros, ambientales, de mercado y de planeación urbanística;
- (iv)** los fondos relacionados con la administración, operación, arrendamiento u otorgamiento del uso o goce de los Proyectos o una parte de los mismos;
- (v)** los fondos relacionados con la Desinversión, venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado;
- (vi)** gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) de los Vehículos de Inversión; y
- (vii)** cualesquiera gastos relacionados con los conceptos referidos en los conceptos anteriores.

“Monto Máximo de la Emisión”

significa la cantidad de \$2,500,000,300.00 M.N. (Dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 M.N.) o bien, la suma del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial previo a la primer Emisión Subsecuente o una reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente.

“Monto Máximo de la Serie B”

significa la cantidad de \$1,795,386,000.00 M.N. (Mil setecientos noventa y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) o bien, el monto establecido en el Aviso de Colocación respectivo, en el entendido que en caso de discrepancia entre el monto antes señalado y el que se establezca en el Aviso de Colocación, este último es el que deberá considerarse como “Monto Máximo de la Serie B” para todos los efectos, sin que dicho monto exceda el monto aprobado por la CNBV, y en Emisiones Subsecuentes; en el entendido que el Monto Máximo de la Serie B será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado en su totalidad al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

“Monto Mínimo de Reserva para

Gastos	significa los recursos mínimos que al término del Periodo de Inversión deberán estar depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos, los cuales deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento.
“Monto Total de la Emisión”	significa el producto bruto que se obtenga con motivo de la colocación de los Certificados Bursátiles, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.
“Monto Total Invertido”	significa la suma de (i) los montos del Monto de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente y de subsecuentes Llamadas de Capital que efectivamente hayan sido desembolsados de las Cuentas Generales, para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en la fecha de dichos desembolsos; y (ii) los montos totales aportados de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior) cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en la Fecha de Liquidación Subsecuente, con respecto a dichos montos, en el caso de los incisos (i) y (ii), que son usadas para (a) realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones); (b) pagar Gastos de Emisión y Colocación; (c) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; y (d) pagar la Comisión Anual del Administrador.
“Niveles de Autorización de Inversiones”	tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.
“Pago Extraordinario de Comisión Anual del Administrador”	tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 (b) del Contrato de Fideicomiso.
“Patrimonio del Fideicomiso”	significa (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (vi) el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el

Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

“Periodo de Inversión”	significa el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.
“Periodo de Gracia”	tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 (b) del Contrato de Fideicomiso.
“Persona”	significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.
“Peso”, “Pesos” o “\$”	significa la moneda de curso legal en México.
“PIB”	significa producto interno bruto de México.
“Porcentaje de Coinversión”	significa para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones.
“Porcentaje de Participación”	significa, indistintamente, el Porcentaje de Participación A y el Porcentaje de Participación B, respecto del cual participarán los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, respectivamente, en las Inversiones y en los Gastos.
“Porcentaje de Participación A”	significa el porcentaje que representa el monto invertido por los Tenedores Serie A respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado (i) a la Fecha de Emisión Inicial; (ii) a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión que implique una nueva oferta pública de Certificados Bursátiles Serie A o una emisión en términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; o bien (iii) a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.
“Porcentaje de Participación B”	significa el porcentaje que resulte de restar 1 (uno) menos el Porcentaje de Participación A, calculado en la fecha que se calcule dicho Porcentaje de Participación A, según sea el caso.
“Premio”	tiene el significado que se le atribuye en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones</i> de este Prospecto.
“Prospecto”	significa el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles y sus anexos.
“Proyecto”	significa el destino de las Inversiones realizadas de conformidad

“Régimen de Inversión Supletorio”	con lo previsto en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso a través de Vehículos de Inversión mexicanos, con apego a los Porcentajes de Coinversión a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria, en el entendido de que los mismos deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y se deberán ajustar a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.
“Rendimientos”	significan aquellas inversiones que deberá realizar el Fiduciario de las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso en caso de que el Comité Técnico no notifique al Fiduciario el Régimen de Inversión correspondiente.
“Reporte Anual”	significan las cantidades de capital o intereses pagadas en favor del Fiduciario y del Coinversionista por la Sociedad Controladora, por concepto de retorno de las Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando éstas se realicen en forma de deuda.
“Reporte de Distribuciones”	significa el documento elaborado conforme al Anexo N Bis 2 de las Circular Única que debe presentarse a más tardar el 30 de abril de cada año correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.
“Representante Común”	significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, para que, a su vez, el Fiduciario remita copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.
“Reserva para Gastos”	significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“Retorno Preferente”	significa una reserva que al momento de ser fondeada será equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión y que al Término del Periodo de Inversión, deberá contar con al menos del Monto Mínimo de Reserva para Gastos.
“RNV”	significa una tasa interna de retorno del 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Sociedad Controladora como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora. Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo del Retorno Preferente.
“Seguros”	significa el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Seguros contra Daños”	significa en forma conjunta los Seguros Contra Daños y los Seguros de Responsabilidad Profesional.
	significa el contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo.

“Seguros de Responsabilidad Profesional”

significa los seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y cualquiera de sus funcionarios o empleados en el desempeño de su encargo.

“Sociedad Controladora”

significa la sociedad que constituirán el Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y el Coinversionista una vez realizada la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. La Sociedad Controladora será una sociedad promovida constituida conforme a la legislación mexicana, que podrá recibir inversiones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros.

“Sociedades de Proyecto”

significa las sociedades de propósito específico que en su caso constituya la Sociedad Controladora con la persona que designe el Administrador, previa instrucción de este último para la realización de los Proyectos.

“Tenedores”

significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

“Tenedores Serie A”

significan los titulares de los Certificados Bursátiles Serie A.

“Tenedores Serie B”

significan los titulares de los Certificados Bursátiles Serie B.

“Títulos”

significa cada uno de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles elaborados de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

“Valor de Avalúo”

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

“Valuador Independiente”

significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente se prevé que el Valuador Independiente sea CBRE, aunque podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el mismo, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

“Valuador Inmobiliario”	significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario mediante instrucciones previas y por escrito y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
“Vehículos de Inversión”	significa cualquier Fideicomiso de Proyecto, Sociedad de Proyecto, o vehículo de propósito específico constituido como sociedad mexicana, a través del cual se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.
“Ventas Estratégicas”	significa respecto de cualquier Inversión o Proyecto durante el Periodo de Inversión, su venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación para su reinversión, según lo determine el Administrador; en el entendido, sin embargo, que (i) las Inversiones o Proyectos durante el Período de Inversión no podrán realizarse con fines estrictamente de especulación para llevar a cabo Ventas Estratégicas; y (ii) las Ventas Estratégicas deberán realizarse, en su caso, de conformidad con el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso.

I.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tenerse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. para que directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión se realicen inversiones en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Coinversionista
	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Agente Estructurador ¹
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador

¹ El Agente estructurador presta asesoría en la definición de la estrategia para la colocación de los Certificados Bursátiles; asesoría para la estructuración financiera de los Certificados Bursátiles; coordinación de los equipos legales y fiscales necesarios para la definición de la estructura de los Certificados Bursátiles; y asesoría y apoyo en la elaboración del Prospecto de Colocación.

La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. El Fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista dos series de Certificados Bursátiles, la Serie A y la Serie B. Los Certificados Bursátiles Serie A se emitirán conforme al Fideicomiso y serán pagados en su totalidad por los Tenedores de la Serie A en la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de la Emisión Inicial. Los Certificados Bursátiles Serie B se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y serán suscritos por los Tenedores Serie B. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Tanto los Certificados Bursátiles Serie A como los Certificados Bursátiles Serie B otorgan los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente. Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos según corresponda, quien a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) de acuerdo a su participación en el capital social de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, en su caso, y en función del éxito de cada uno de los Proyectos.

El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual son emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, por lo que no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirán la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, el Coinversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión* de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora deberá destinar los recursos recibidos al Vehículo de Inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos de Inversión destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y sujeto a los Límites de Apalancamiento. Favor de ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General* de este Prospecto para mayor información.

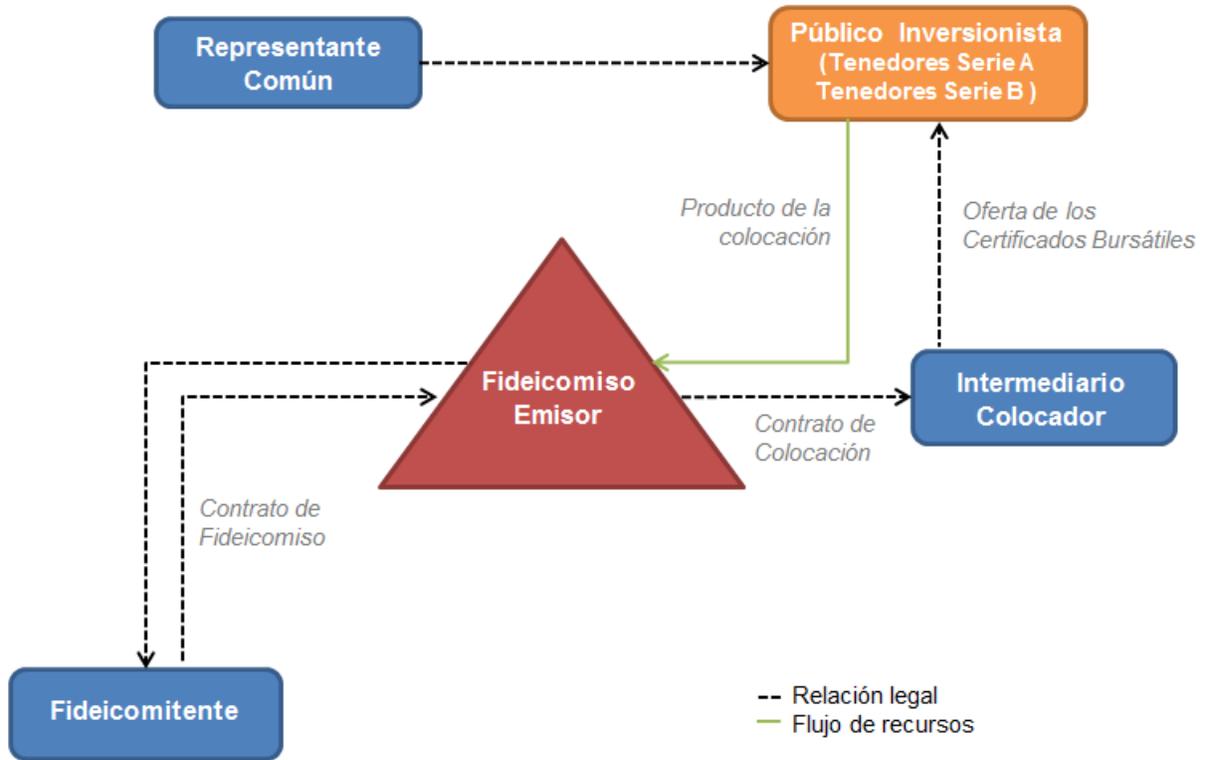
La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán gravar o constituir garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto; en el entendido, que **(i)** se encontrarán sujetos a los siguientes “Límites de Apalancamiento”: **(a)** respecto de financiamientos contratados al nivel de los Vehículos de Inversión, no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos; **(b)** respecto de financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso, no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos; **(c)** deberán estar valuados en Pesos o en Unidades de Inversión; **(d)** deberán tener un plazo mínimo de 2 (dos) años; **(e)** el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento); **(f)** la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán **(A)** gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes, se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento; y **(B)** constituir todo tipo de garantías (incluyendo sin limitar hasta por un 20% (veinte por ciento) sobre el monto del Compromiso de los Tenedores en una Llamada de Capital respectiva) y, cada uno respecto de los otros, constituirse como obligado solidario o fiador y garantizar sus respectivas obligaciones; y **(ii)** para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento. Para estos efectos: **(i)** los deberán, en la primer Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar los Límites de Apalancamiento; y **(ii)** el Administrador deberá supervisar que la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y el Fideicomiso cumplan con los Límites de Apalancamiento. El Comité Técnico tendrá en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento de los Límites de Apalancamiento.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consistirán en inversiones en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

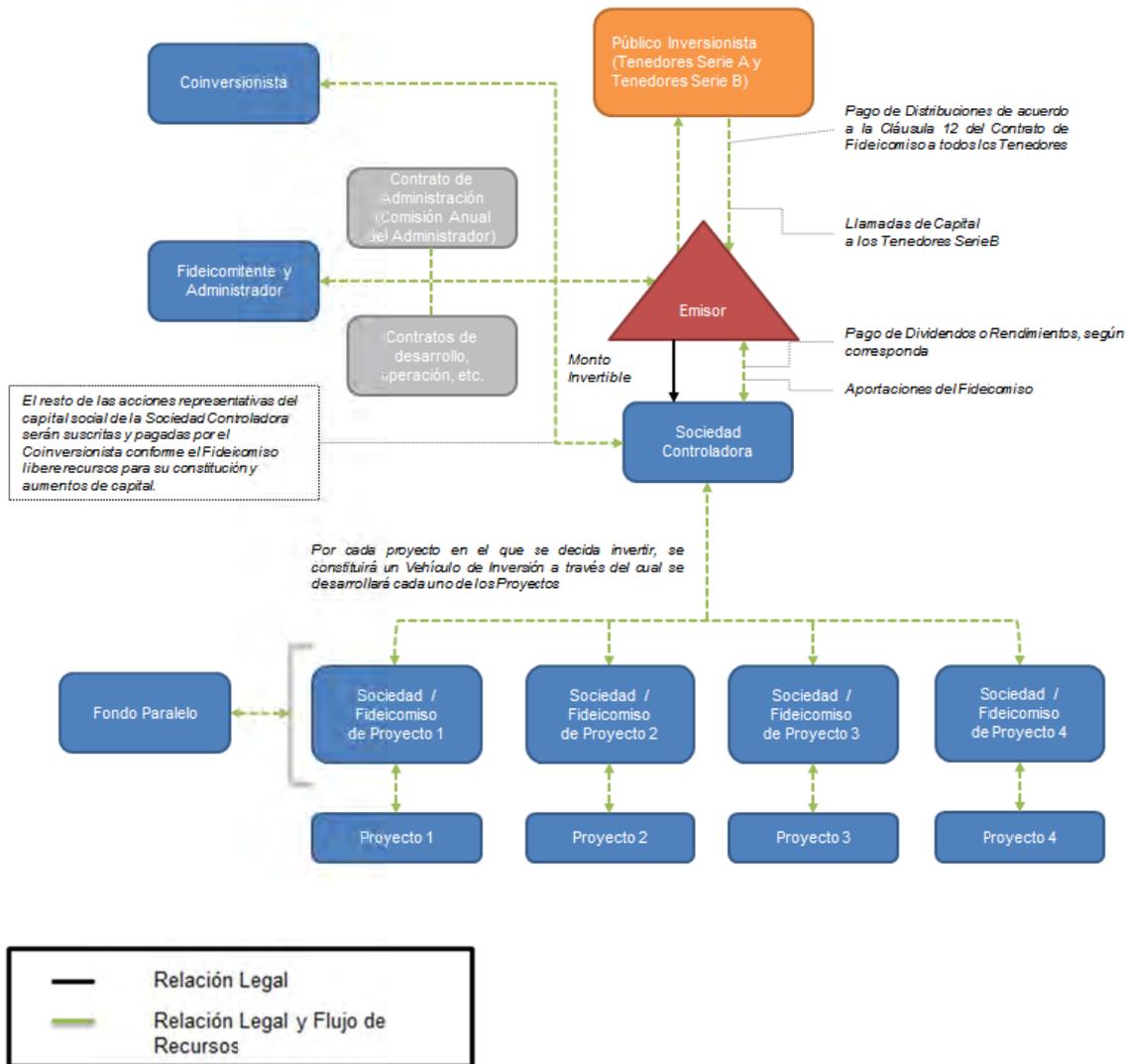
Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto. Asimismo, para una descripción general de la estructura de la operación, ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General* de este Prospecto.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

(a) Al momento de la Emisión Inicial:



(b) Durante la vida de la Emisión:



Características Principales de los Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión serán constituidos por la Sociedad Controladora, en su carácter de accionista o fideicomitente y fideicomisario, según corresponda.

El objetivo fundamental de dichos vehículos será el desarrollo o adquisición de cada uno de los Proyectos, para su posterior monetización por medio del arrendamiento y/o otorgamiento de uso y goce y/o venta los Inmuebles correspondientes a cada uno de los Proyectos.

El capital social de las Sociedades de Proyecto y el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicho Vehículo de Inversión. Dichas cantidades serán aportadas por la Sociedad Controladora con los fondos provenientes de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista a la Sociedad Controladora y, en su caso, por las aportaciones que lleven a cabo los Fondos Paralelos.

De conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, la Sociedad Controladora deberá constituir y aportar, según corresponda, total o parcialmente dichos recursos al Vehículo de Inversión que corresponda, por concepto de aportaciones de capital o a través de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones).

Como regla general y con excepción de aquellos casos en que la legislación aplicable requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, las decisiones relacionadas con las Inversiones y los Proyectos serán tomadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones que gire el Administrador o el Comité de Inversiones, según corresponda.

Las Inversiones deberán realizarse en sociedades mexicanas a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 Bis 1 de la LMV.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola (los "**Niveles de Autorización de Inversiones**").

Podrán participar personas distintas a la Sociedad Controladora, al Coinversionista y al Fondo Paralelo en los Vehículos de Inversión, según lo determine el Administrador. Para tal efecto, el Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate (incluyendo enunciativa más no limitativamente: el grado de experiencia probada para el tipo de inversión, su historial de operación en inversiones similares, su reputación en el mercado, sus relaciones en el sector respectivo y que tenga los recursos necesarios para llevar a cabo la coinversión con el Fideicomiso) para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición de los Inmuebles, aportación de los mismos en los

Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona.

Plan de Negocios

El Administrador planea desarrollar a través de los Vehículos de Inversión en forma selectiva una cartera diversificada de Inmuebles, incluyendo tierra para su desarrollo y de propiedades para al arrendamiento, considerando para ello, entre otras cosas, su ubicación, accesos y planificación, con el objetivo de maximizar los rendimientos de la Inversión en cada Proyecto. En particular se pretende continuar consolidando la presencia del Administrador en las ciudades de mayor dinamismo económico y demográfico dentro de la República Mexicana. El Administrador ha identificado que las zonas con densidad poblacional mayor a 1'000,000 (un millón) de habitantes, que tengan una importante relevancia socioeconómica y observen un significativo progreso empresarial, podrían representar una buena oportunidad para realizar Inversiones alrededor de la República Mexicana.

El equipo del Administrador realiza y analiza en forma constante estudios demográficos y económicos de las diferentes regiones del país para identificar buenas oportunidades para realizar Inversiones. Dichos estudios son utilizados para llegar a la identificación de terrenos y propiedades inmobiliarias en las cuales existe una atractiva oportunidad de inversión, con el potencial suficiente para la generación de valor a través de: **(i)** la adquisición de terrenos de alta calidad en ubicaciones privilegiadas, su desarrollo y la venta de macro lotes, de acuerdo a un plan maestro; y **(ii)** la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de Inmuebles para arrendamiento.

A la fecha, el equipo del Administrador ha identificado y se encuentra evaluando oportunidades de inversión que, de acuerdo a estimaciones preliminares, podrían representar en forma conjunta un valor superior a los \$21,531,000,000.00 M.N. (Veintiún mil quinientos treinta y un millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). De este conjunto de oportunidades generadas, se han seleccionado los once proyectos más sólidos y rentables, los cuales suman \$9,717,000,000.00 M.N. (Nueve mil setecientos diecisiete millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) para su ejecución durante el Periodo de Inversión.

	Ubicación	Tipo de Activo	Inversión MX\$ MM	Descripción
1	Estado de México	Comercial	433	Centro Comunitario
2	Jalisco	Comercial	738	Centro Comercial Regional
3	Puebla	Mixto	904	Centro Comercial y Residencial
4	Querétaro	Comercial	517	Centro Comunitario
5	Estado de México	Mixto	852	Centro Comercial y Vivienda
6	Jalisco	Mixto	936	Uso Mixto
7	Distrito Federal	Mixto	2,669	Uso Mixto
8	Estado de México	Comercial	600	Centro Comercial Regional
9	Puebla	Mixto	713	Uso Mixto
10	Oaxaca	Comercial	465	Centro Comercial Regional
11	Nuevo León	Mixto	890	Centro Comercial y Regional

Con base en esta capacidad de originación, se estima que los fondos captados serán invertidos de forma eficiente en los proyectos que resulten más atractivos y rentables, a partir de la extensa lista de proyectos con que cuenta el Administrador.

Las características de la estrategia del Administrador permitirán controlar toda la Cadena de Valor Inmobiliaria, en cada uno de los Proyectos, y busca invertir en un portafolio diversificado de Proyectos inmobiliarios ubicados en México a través de originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender Inmuebles y/o Infraestructura Urbana; así como realizar inversiones y/o financiamientos para, y percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinarán a las Inversiones, será una cantidad igual al Monto Invertible.

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversiones, según corresponda, podrán aprobar los Proyectos en la medida que se encuentre vigente el Periodo de Inversión.

La rapidez con la que se logre invertir y/o comprometer y el monto de las Inversiones dependerá de la condiciones de mercado, de las condiciones y características de cada inversión potencial y de las negociaciones respectivas, tales como: **(i)** la oferta y la demanda inmobiliaria; **(ii)** los niveles de ocupación, competencia y precio; **(iii)** la disponibilidad de financiamiento; **(iv)** consideraciones económicas, financieras y sociales que pueden impactar las Inversiones; y **(vii)** demás consideraciones que el Administrador identifique al momento de evaluar una posible Inversión, así como otras circunstancias al momento de aprobar y desarrollar los Proyectos, los cuales serán identificados y gestionados por el Administrador. Debido a la dependencia de dichos elementos y condiciones, no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Llamadas de Capital y las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas. No obstante, en la determinación del calendario, se buscará en todo momento lograr las mejores condiciones para los Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

No obstante que el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador, podrán seguir realizando Inversiones de Seguimiento para continuar con los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y los Proyectos hubieren sido terminados.

A lo largo del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se indica en la siguiente sección) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

Desinversiones

Una vez concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), a través de la enajenación de cada uno de los Proyectos, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones ya sea por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Lo anterior encaminando sus esfuerzos con el propósito de generar utilidad al nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y Rendimientos que por ese concepto

reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

La Desinversión depende de diversos factores fuera de control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, tal y como se señala en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos* de este Prospecto, las Inversiones cuentan con liquidez limitada, lo cual podría afectar la posibilidad del Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos inicialmente previstos, o desinvertirlas en su totalidad.

A continuación se presenta el Calendario de Inversiones y Desinversiones propuesto:

Calendario de Inversiones y Desinversiones									
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9
Inversiones	20%-30%	20%-30%	20%-30%	10%-30%					
Desinversiones					0%-25%	0%-25%	0%-35%	0%-100%	0%-100%

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

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

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso la Sociedad Controladora y el Fideicomiso podrán no contar con recursos para realizar distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir distribuciones.

Ver sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — III.3 *Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto.

Se estima que los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno equivalente al 9% (nueve por ciento, el Retorno Preferente) sobre el Monto Total de la Emisión, menos los intereses generados en el caso de que las Aportaciones del Fideicomiso se hayan llevado a cabo en la forma de préstamos; lo anterior en el entendido que cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados Bursátiles en términos de la legislación fiscal aplicable en México, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una distribución hecha a los Tenedores incluida dentro de las cantidades necesarias para el cálculo del Retorno Preferente y de las distribuciones establecidas en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen.

Ver sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — III.2.3 *Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones* de este Prospecto.

Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores

- (a)** La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos **(i)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

Se requerirá del consentimiento del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Extraordinaria, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Ordinaria para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento.

- (b)** El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de Administrador así como de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.
- (c)** En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.
- (d)** Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.
- (e)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (f)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

- (g)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (h)** Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(i)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(ii)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(1)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(2)** que representen un conflicto de interés.

En este supuesto, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (1) o (2) del primer párrafo del presente inciso (h), sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

- (i)** Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.
- (j)** Los Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

El derecho al que se refiere el presente inciso se regirá conforme a lo señalado en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso y será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador.

- (k)** La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria, para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores de este Prospecto.

Distribuciones

El objetivo primordial de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión es la formación de un portafolio de inversiones en México destinados a **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones de capital o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas (esto es, el Coinversionista y el Fideicomiso), una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.

El Fideicomiso recibirá los Dividendos y los Rendimientos de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores de manera semestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones de este Prospecto.

El Administrador

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso en la presente emisión. Para ello, celebrará el Contrato de Administración con la Sociedad Controladora, y con la comparecencia del Fiduciario. El Administrador llevará a cabo: **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles; **(ii)** la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; **(iii)** la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo; **(iv)** la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Inmuebles; **(v)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta o venta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y **(vi)** la administración de cada una de las Inversiones; entre otras funciones.

Asimismo, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador tendrá entre otras las siguientes funciones:

- (a)** instruir al Fiduciario para la celebración de contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso o con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y para celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven del Fideicomiso;
- (b)** instruir al Fiduciario para contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (c)** instruir al Fiduciario la apertura y características de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- (d)** instruir al Fiduciario para disponer de los recursos de las Cuentas de Inversiones y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.

Es importante mencionar que en caso que se presenten situaciones no previstas expresamente dentro del Contrato de Fideicomiso o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo, el Fiduciario deberá dar aviso de dicha circunstancia al Administrador y al Representante Común a más tardar al segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha situación para que la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda gire las instrucciones que considere convenientes o necesarias al Fiduciario a efecto de que éste actúe en consecuencia. En caso de que las instrucciones al Fiduciario no sean giradas en un plazo máximo de 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la notificación del Fiduciario, éste podrá actuar de conformidad con las disposiciones aplicables de la ley, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso.

Comisión Anual del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración y salvo por lo dispuesto párrafo siguiente, el Administrador recibirá **(i)** durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión; y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

Como beneficio para aquellos Tenedores que suscriban Certificados emitidos en la Fecha de Emisión Inicial, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador les otorgará una dispensa a su derecho de cobrar la Comisión Anual del Administrador por un periodo de 6 (seis) meses contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador* de este Prospecto.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, así como los Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones será creado por el Administrador y estará integrado por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Santiago Collada Chávez, Patricio Gutiérrez Tommasi, Juan Carlos Sotomayor Salinas y Rafael Díaz Guerrero y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión del análisis técnico de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, a fin de permitir la creación de un modelo detallado de los flujos y el desempeño estimado de cada Proyecto. Asimismo, en dicho Comité de Inversiones se discutirán las distintas opciones para estructurar las oportunidades de inversión.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General; Comité de Inversiones* de este Prospecto.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, los Títulos, en su caso, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Se requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de los Vehículos de Inversión, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

Ver sección *II. LA OFERTA — II.5.1 Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles* de este Prospecto.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso. Dicho Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: **(i)** 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, designados por el Fideicomitente; y **(ii)** 1 (un) Miembro Independiente. Favor de ver sección *IV. EL FIDEICOMITENTE — IV.3 Administradores y accionistas o socios* de este Prospecto para consultar la trayectoria profesional de los miembros del Comité Técnico inicial nombrados por el Fideicomitente.

Las reglas sobre las convocatorias, sesiones, acuerdos, facultades y atribuciones, así como conflictos de interés se desarrollan en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

I.3 Factores de Riesgo

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

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

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

I.3.1 Riesgos Generales

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda. La adquisición de los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a las de los instrumentos de deuda tradicionales. Dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del Administrador descrita en el presente Prospecto. Los inversionistas deben conocer y entender las características de los Certificados Bursátiles antes de tomar su decisión de inversión.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y de las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrían no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Liquidez, derechos que incorporan los Certificados Bursátiles, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ausencia de historial de operaciones

Los Certificados Bursátiles **(i)** podrían no tener liquidez en el mercado; **(ii)** otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos; y **(iii)** no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia. Asimismo, no se dispone de información que permita hacer una evaluación de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Activos Limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; **(iv)** los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(ix)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso y por lo tanto el rendimiento de los Certificados Bursátiles podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para pagar gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Administrador, a sus afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros el Comité Técnico (incluyendo aquéllos designados por el Administrador y Miembros Independientes), en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para pagar las Distribuciones del Fideicomiso y para llevar a cabo los Proyectos se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores de otra forma hubieran podido llegar a recibir.

En caso de un Evento de Sustitución, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso podría ser difícil

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

Las Inversiones Permitidas podrían acarrear pérdidas

Entretanto se destina el Monto Invertible, el Fiduciario invertirá los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador o el Régimen de Inversión Supletorio previsto en el Contrato de Fideicomiso. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos podría verse afectada en forma negativa.

Las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora y que serán adquiridas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, son de voto limitado

Las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora y que serán suscritas y pagadas por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, son de voto limitado, es decir, sólo podrán ser representadas y votadas en aquellas asambleas generales que tengan el carácter de extraordinarias conforme a los estatutos sociales de la Sociedad Controladora. Las asambleas generales extraordinarias de accionistas serán las que se reúnan para tratar los siguientes asuntos: **(i)** disolución y liquidación; **(ii)** aumento o disminución del capital social, ya sea en su parte mínima fija o en su parte variable; **(iii)** modificación del objeto social; **(iv)** cambio de nacionalidad; **(v)** transformación; **(vi)** fusión o escisión; **(vii)** emisión de acciones u opciones sobre las acciones de la Sociedad Controladora; **(viii)** amortización o compra de acciones propiedad de la Sociedad Controladora u otros valores emitidos por la misma; **(ix)** el inicio de procedimientos de concurso mercantil o quiebra; **(x)** cualquier modificación a los estatutos; **(xi)** el pago de dividendos en efectivo o especie o cualquier otra distribución a los accionistas; **(xii)** la designación de los miembros del Consejo de Administración; **(xiii)** cualquier decisión que sea contraria a los términos del Contrato de Fideicomiso, a resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y/o la Asamblea de Tenedores; **(xiv)** la transmisión de acciones y la participación de accionistas distintos del Coinversionista y del Fideicomiso; y **(xv)** cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración. Las Acciones Serie B no conferirán el derecho a votar en los asuntos de las asambleas generales ordinarias de accionistas, entre los que se encuentran los mencionados en el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, es decir, **(a)** discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores a que se refiere el enunciado general del artículo 172 de dicha ley, tomando en cuenta el informe de los comisarios, y tomar las medidas que juzgue oportunas; **(b)** en su caso, nombrar al administrador único o consejo de administración y a los comisarios; y **(c)** determinar los emolumentos correspondientes a los administradores y comisarios, cuando no hayan sido fijados en los estatutos.

Situación Económica Mundial

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países

han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Estos acontecimientos podrían llegar a afectar a los distintos sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

Situación económica y política en México

El comportamiento de la economía mexicana, así como diversos eventos políticos y el cambio en las políticas gubernamentales pueden tener un impacto negativo sobre el desarrollo de los distintos sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

Una crisis económica puede resultar en la falta de confianza de los inversionistas

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, v.gr. fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto. Lo anterior ha resultado en el pasado en una merma en la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito. Lo anterior se ha traducido en una falta de confianza de los inversionistas para adquirir valores en el mercado mexicano. No hay certeza de que de presentarse situaciones económicas adversas como las mencionadas, incluyendo crisis económicas globales, no afecten de manera negativa las inversiones, la posibilidad de realizar las distribuciones, así como el valor del Fideicomiso y/o de los Certificados Bursátiles.

La situación macroeconómica de México.

La evolución reciente de la economía mundial ha mostrado señales de debilidad, ya que el balance de riesgos para el crecimiento de ésta se ha deteriorado, llevando a un incremento en la volatilidad de los mercados financieros internacionales y caídas en los precios de algunas materias primas, así como depreciaciones de las monedas de las economías emergentes. En la medida en que los eventos en los mercados internacionales continúen, se podrían generar impactos adversos en la economía mexicana, así como un incremento de la volatilidad en el futuro.

Asimismo, a pesar del gran avance que se ha logrado dentro del marco legislativo dada la aprobación de la legislación secundaria pendiente, no debe considerarse de ningún modo que el proceso de cambio estructural ha terminado, ya que es necesario realizar una correcta implementación de dichas reformas estructurales. De no realizarse la adecuada aplicación del marco institucional, el efecto de las reformas estructurales puede no ser el pronosticado, generando una situación adversa dentro de la economía mexicana, impactando directamente el crecimiento de la economía mexicana durante los próximos años.

De igual forma, el impacto positivo que las reformas estructurales pudieran tener sobre el crecimiento en la economía de México, podría ser mermado por factores como los problemas de inseguridad pública, existente debilidad en el mercado interno, inestabilidad financiera internacional, caída en los precios del petróleo y presente debilidad de la economía mundial.

México ha sido afectado por crisis económicas caracterizadas por tasas de inflación e interés elevadas, inestabilidad en el tipo de cambio, contracción en la demanda del consumidor, por lo que no hay certeza de que algún evento no vuelva a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar no afecten la situación financiera de México.

Cualquier recesión en la economía mexicana podría tener un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones. En tales casos, el Fideicomiso podría surgir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos de las Inversiones y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

Aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, así como en el Reglamento de la LISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, a fin de ser considerado como FICAP para efectos fiscales, es posible que las citadas disposiciones sean modificadas o derogadas en el futuro lo cual pudiera implicar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se modificara, de manera tal que el Fideicomiso pudiera llegar a ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, o pudiera estar sujeto a algún régimen fiscal especial distinto que se estableciera en el futuro.

En términos de la legislación y demás normatividad vigente a la fecha del presente prospecto, el régimen fiscal aplicable al fideicomiso de conformidad con los artículos 192 y 193 de la LISR vigente únicamente resultará aplicable durante un plazo de 10 (diez) años, por lo que en caso de extensión del plazo del Fideicomiso, a partir del décimo primer año resultaría aplicable el régimen fiscal establecido para los fideicomisos empresariales, salvo que con anterioridad al vencimiento del plazo inicial la Asamblea de Tenedores opte por aplicar un régimen fiscal diverso.

La duración del fideicomiso no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del fideicomiso excediera de dicho plazo, una vez transcurrido el periodo de 10 (diez) años cualquier ingreso obtenido por los fideicomitentes o los fideicomisarios, según sea aplicable, estará sujeto al ISR a nivel del Fideicomiso a partir del año siguiente a aquél en que dicho periodo haya transcurrido, de conformidad con las reglas aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR.

En este supuesto, antes de que transcurra el periodo de 10 (diez) años, la Asamblea de Tenedores podrá optar por un régimen fiscal igual o más conveniente para el Fideicomiso en términos de la legislación aplicable en ese momento. Sin embargo, caso de que se considerara que a través del Fideicomiso se realizan actividades empresariales, resultaría aplicable al Fideicomiso el régimen contenido en el artículo 13 de la LISR, en cuyos términos la institución fiduciaria debería determinar en los términos del Título II de dicha ley el resultado o la pérdida fiscal de las actividades en cada ejercicio y debería cumplir, por cuenta del conjunto de los fideicomisarios, las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberían acumular a sus demás ingresos del ejercicio la parte del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través del Fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, y acreditarían en esa misma proporción el monto de los pagos provisionales efectuado por el Fiduciario. En su caso, la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través del fideicomiso sólo podría ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso.

Los inversionistas, previo a la inversión de estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos instrumentos no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

Disrupciones en los mercados globales de capital y crédito

Las condiciones recientes en los mercados globales y en la economía generan una preocupación continua respecto al posible impacto sistémico de la inflación, la disponibilidad y el costo del crédito, el declive en el sector inmobiliario y los problemas geopolíticos que contribuyan a la volatilidad de los

mercados y las expectativas inciertas para la economía global. Estos factores han llevado una disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como una correspondiente disminución del gasto en infraestructura global. Dichas condiciones, así como la capacidad de pago de los terceros con los que el Fideicomiso realice operaciones pueden afectar negativamente a los Vehículos de Inversión y al Fideicomiso en su capacidad para pagar distribuciones.

I.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

El perfil del inversionista de los Certificados Bursátiles

Los inversionistas deberán contar con conocimientos en finanzas, valores e inversiones generales y considerar que los valores ofertados en el presente Prospecto son valores con características particulares de valores de capital, mismos que los inversionistas deben conocer y entender antes de tomar su decisión de inversión, considerando, entre otras, las que se detallan en la presente sección *I. INFORMACIÓN GENERAL- I.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto.

Las Distribuciones del Fideicomiso podrían disminuir por diversos factores, incluyendo el pago de honorarios y gastos

Las cantidades que pudieran estar disponibles para determinar el pago de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores podrían disminuir por diversos motivos, incluyendo el pago de gastos, honorarios y comisiones relacionadas con la Oferta y desglosadas en el presente Prospecto en la sección *II. LA OFERTA- II.4 Gastos Relaciones con la Oferta*.

El rendimiento de los Certificados Bursátiles dependerá del desempeño de cada Proyecto

El rendimiento de los Certificados Bursátiles dependerá de la rentabilidad de la Sociedad Controladora, que a su vez depende de la rentabilidad de los Vehículos de Inversión, cuyo desempeño está sujeto al éxito y rentabilidad de cada uno de los Proyectos. No existe certeza de que el Administrador será capaz de identificar, implementar o cerrar los Proyectos exitosamente. Toda cantidad que se destine a la inversión en la Sociedad Controladora, en los Vehículos de Inversión y en los Proyectos podría llegar a perderse. Los inversionistas potenciales deben tomar en cuenta que el Fiduciario puede no llevar a cabo la distribución de cantidad alguna, y en caso de que lo haga, el monto de dichas distribuciones puede ser significativamente menor que el de otras oportunidades de inversión. Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, los Proyectos y el Administrador es limitada.

El incumplimiento por parte de los Tenedores Serie B en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores Serie B no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en las Emisiones Subsecuentes conforme a su Compromiso, dichos Certificados Bursátiles Serie B serán cancelados y el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con las inversiones e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles para los Tenedores Serie A y para los Tenedores Serie B que hayan cumplido con sus Compromisos. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto.

No puede asegurarse que todos los Tenedores Serie B acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, a pesar de la posibilidad de transferir los Certificados Bursátiles Serie B a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital, siempre que dicha transmisión se realice antes de la Fecha de Exderecho correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Serie B están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B en la Fecha de Registro que se establece en las Llamadas de Capital, podrán pagar los Certificados Bursátiles Serie B objeto de una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B. Si un Tenedor Serie B no cumple en tiempo y forma con las contribuciones adicionales de las Llamadas de Capital y no paga los Certificados Bursátiles Serie B subsecuentes que se coloquen conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto que haya aportado dicho Tenedor Serie B al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles Serie B que tendrá dicho Tenedor Serie B después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó los Certificados Bursátiles Serie B conforme a su Compromiso. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Serie B que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores Serie B que sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

(i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas distribuciones se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme al Contrato de Fideicomiso, las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme al Contrato de Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(iv) en el derecho de los Tenedores Serie B a suscribir Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles Serie B, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular el Tenedor Serie B en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Serie B que adquirió respecto de la Emisión Inicial.

Existe la posibilidad de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital, lo que pudiera impedir el cumplimiento de los objetivos de negocios en el presente Prospecto e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles, causando minusvalías e incluso la pérdida de las inversiones realizadas por los Tenedores. No existe garantía alguna de que las Llamadas de Capital serán atendidas en tiempo y forma, y no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor Serie B no atiende a las Llamadas de Capital. Este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en inmuebles o bien, de la adquisición de títulos o derechos de cualquier tipo sobre inmuebles o de títulos representativos del capital social de sociedades que inviertan en inmuebles.

Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso efectúe el Fiduciario a los Tenedores podrán verse afectadas en caso de que haya un incumplimiento a una Llamada de Capital.

Las Distribuciones del Fideicomiso que en su caso efectúe el Fiduciario a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles de los que cada Tenedor sea titular (dentro de su serie correspondiente). Lo anterior se calculará en función del Porcentaje de Participación A y del Porcentaje de Participación B, mismos que a su vez serán calculados con base en el Monto Máximo de la Emisión (el cual disminuirá cada vez que haya un incumplimiento a una Llamada de Capital correspondiente a la Serie B), con la finalidad de reflejar las proporciones de los montos efectivamente invertidos por cada serie.

Adicionalmente, en caso de que, durante el periodo comprendido entre la fecha en que se realice la primera Inversión y la fecha en que se realice la última Desinversión, los Tenedores Serie A aporten recursos para hacer una Inversión determinada y posteriormente exista un incumplimiento por parte de uno o más de los Tenedores Serie B en acudir a una Llamada de Capital para fondear dicha Inversión, las distribuciones que podrían decretarse durante el periodo antes señalado en favor de los Tenedores Serie A con base en su Porcentaje de Participación, podrían ser mayores al porcentaje de recursos efectivamente aportados, y de forma inversa, las distribuciones que podrían decretarse durante el periodo antes señalado en favor de los Tenedores Serie B con base en su Porcentaje de Participación podrían ser menores al porcentaje de recursos efectivamente aportados por dichos Tenedores Serie B.

Las Llamadas de Capital afectarán los derechos corporativos de los Tenedores Serie A hasta en tanto no se lleve a cabo el ajuste de la Serie A prevista en el Fideicomiso.

Ambas series mantendrán, a través de sus respectivos Porcentajes de Participación en el vehículo, el equilibrio en lo que respecta a Distribuciones del Fideicomiso a lo largo de la vida del mismo, sin embargo, en virtud del mecanismo de Llamadas de Capital de la Serie B, el porcentaje que representa el número de Certificados Bursátiles Serie A irá decreciendo en la medida en que se realicen Emisiones Subsecuentes correspondientes a la Serie B y; de manera inversa, el porcentaje que representa el número de Certificados Bursátiles Serie B aumentará, situación que podría afectar los derechos corporativos (tales como votos en Asamblea y derechos de minorías) de los Tenedores Serie A, toda vez que dichos derechos se ejercen por cada certificado bursátil. Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula 6.8 del Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores correspondiente, uno o más ajustes al suceder lo primero entre (i) la fecha en la que se haya llamado la totalidad del Compromiso Restante de los Tenedores Serie B en una Llamada de Capital; y (ii) la terminación del Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, a efectos de que la Serie A y la Serie B, en lo que respecta al número de Certificados Bursátiles y el porcentaje que representan entre sí, se ajuste a la proporción correcta.

El hecho de que la Emisión sea realizada bajo un esquema mixto de profondeo para los Certificados Bursátiles Serie A y de Llamadas de Capital para los Certificados Bursátiles Serie B, podría incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles de los Tenedores Serie A.

En caso de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan en tiempo y forma a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos, la rentabilidad de los Certificados Bursátiles de los Tenedores Serie A podría verse adversamente afectada. El hecho de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital podría afectar el cumplimiento de los objetivos de negocios planteados en el presente Prospecto. Dicha situación podría incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles Serie A y causar minusvalías de las inversiones realizadas por los Tenedores, incluyendo la de los Tenedores Serie A. Adicionalmente, no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor Serie B no atiende a las Llamadas de Capital.

El Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital para fondear la Reserva de Gastos y pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital únicamente para el pago de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o para fondear la Reserva de Gastos, por lo que dichas cantidades no serían aplicadas a inversiones productivas, lo que pudiera afectar adversamente el rendimiento de los Tenedores.

La Sociedad Controladora es una compañía sin generación de ingresos propios

La Sociedad Controladora es una compañía cuya operación se conducirá a través de los Vehículos de Inversión. En consecuencia, la capacidad de la Sociedad Controladora para generar utilidades depende principalmente de la capacidad que tengan los Vehículos de Inversión para generar ingresos y por ende generar utilidad a la Sociedad Controladora como consecuencia del desarrollo de los Proyectos.

Adicionalmente, en caso de que los Vehículos de Inversión entren a un proceso de liquidación o sean declarados en concurso mercantil, el derecho de la Sociedad Controladora e indirectamente el de los Tenedores para recibir activos de los Vehículos de Inversión se encontrará subordinado a las reclamaciones de pago por parte de los acreedores de dichos vehículos.

Modificaciones a la Legislación Fiscal Aplicable

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores sufra modificaciones durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. Esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento, en su caso, que generen los Certificados Bursátiles a sus Tenedores. Ver sección II. LA OFERTA — II.1.42 Régimen Fiscal y el **Anexo E** de este Prospecto.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

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

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

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

La sección “II.1.42 Régimen Fiscal” de este Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados Bursátiles. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones conforme al mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados Bursátiles, o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales conforme a cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

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

I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos

Inexistencia de Proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún Proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición de los mismos, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Contrato de Fideicomiso, o que algunos

Proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables para el futuro desarrollo de los mismos. En caso de que no se llegaren a encontrar los Proyectos adecuados los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

Evicción de los Inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los Inmuebles, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos.

Posibilidad de expropiación

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

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los Proyectos, sin embargo, los Inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los Proyectos, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los Inmuebles no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los Inmuebles ya desarrollados (construcciones). En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Invasión de los Inmuebles

Los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

Inexactitud de la información respecto de los Inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad respecto de los Inmuebles, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos.

Los rendimientos provenientes de los Proyectos están sujetos a diversos factores

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

El desempeño de los Proyectos depende de las condiciones del mercado local

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

Existen otras entidades en el sector inmobiliario comercial en México que representan una competencia directa

El Fideicomiso, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y el Administrador enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación en las propiedades en las que se busque invertir y, por consecuencia, los ingresos que en última instancia recibiría el Fideicomiso. Asimismo, si el Administrador buscara Inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, lo cual podría afectar el proceso de inversión en forma negativa, restringir las oportunidades de inversión del Fideicomiso y por ende la capacidad de éste para hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los Inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los Inmuebles, o porciones de los mismos, se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un Inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende del Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

Una parte de la totalidad de los ingresos del Fideicomiso provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los Inmuebles. El ingreso esperado de ciertos Vehículos de Inversión y por ende de la Sociedad Controladora y del Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores

a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios.

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

Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los Inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para la Sociedad Controladora y el Patrimonio del Fideicomiso, y por consiguiente de las Distribuciones del Fideicomiso.

En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

Juicios y Litigios

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los Inmuebles que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar su recuperación, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada como las que llevará a cabo el Fideicomiso directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad para construir un portafolio óptimo de propiedades de acuerdo a las condiciones cambiantes de los mercados. De existir la necesidad de vender algún Proyecto durante la vigencia del Fideicomiso, existe la posibilidad que se tuviera que realizar alguna Desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros gastos necesarios para llevar a cabo la Desinversión, lo que pudiera impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las distribuciones.

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

Riesgos operativos

Los Inmuebles estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con el arrendamiento inicial de un Inmueble, los términos del arrendamiento y deficiencias adicionales de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades

de capital del Proyecto correspondiente no excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Proyecto generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

Cambios en la necesidad de capital

Por cada Proyecto se efectuarán inversiones cuantiosas para la adquisición de terrenos y se incurrirá en gastos para su desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de Inmuebles y espacios disponibles para arrendar. En algún Proyecto, se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

El desarrollo de nuevos Proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos

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

Competencia de nuevos Proyectos

El Fideicomiso competirá con otras personas en la búsqueda, elección y desarrollo de los Proyectos. Los competidores pueden tener recursos financieros significativamente mayores a los del Fideicomiso y pueden presentar ofertas en términos más competitivos. Como consecuencia, el Fideicomiso podría tener dificultades para llevar a cabo los Proyectos o podría tener que llevarlos a cabo en términos económicos menos favorables que los esperados. En ese caso, los rendimientos de los Proyectos y por ende, el rendimiento de los Certificados Bursátiles Fiduciarios, podría verse afectado en forma adversa.

Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos

El desarrollo de los Proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los Proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los Proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los Proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo la viabilidad de los Proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por Autoridades Gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si algún Proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el Proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los Proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto dependa de la

obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Reclamaciones e impugnaciones derivadas de la privatización de tierras ejidales.

Para realizar Inversiones en Inmuebles respecto de tierras ejidales, es necesario llevar a cabo un proceso a través del cual dichas tierras se desincorporen del régimen ejidal y se incorporen al régimen de propiedad privada, la Ley Agraria faculta a los ejidatarios a ejercer sus derechos, a través de los órganos del ejido. Dichos órganos podrían reclamar e impugnar dicho proceso, en nombre de aquellos ejidatarios que se encontraran en desacuerdo con la desincorporación de dichas tierras ejidales a favor del Vehículo de Inversión de que se trate. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del ejido, lo cual podría traducirse en pérdidas y atrasos importantes en el desarrollo de los Proyectos, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

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

Riesgo de Valuación

Dada la naturaleza de los Proyectos, la valuación de los mismos podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de los propios Proyectos. Con respecto a la valuación de estos últimos, se pueden utilizar métodos que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria.

La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará por un Valuador Independiente, el cual se estima deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. Sin embargo, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias verificarán o revisarán dichas valuaciones o los procesos conforme a los cuales se realizarán.

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

Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla Lineamientos de Inversión para promover la diversificación de las inversiones e incluye la existencia de limitantes de concentración, dichos limitantes se establecen respecto del Monto Invertible. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto Invertible pero represente una parte significativa del monto efectivamente invertido. Adicionalmente, las limitantes de concentración podrían ser superadas con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Con excepción de dichas limitaciones, el Contrato de Fideicomiso no establece restricciones de concentración adicionales. Debido a que el Fiduciario sólo puede realizar un número limitado de Aportaciones del Fideicomiso para que éstas se destinen a las Inversiones y debido a que muchas de las Inversiones involucran un grado de riesgo considerable, una responsabilidad por daños y perjuicios significativa o el bajo rendimiento de solo algunas Inversiones, podrían afectar de manera considerable las Distribuciones de la Sociedad Controladora y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores.

Inversiones sin antecedentes operativos y gobierno corporativo distinto al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV

Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y el Administrador, es limitada. Esto aunado al hecho de que la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión no cuentan con un régimen de gobierno corporativo similar al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV.

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones

Las Inversiones se realizarán con base en la información obtenida por el Administrador en el proceso de evaluación de los futuros Proyectos. En la medida que el proceso de evaluación del Administrador no revele contingencias importantes que se susciten con posterioridad a la fecha en que se realice la Inversión, la posibilidad de que el Fideicomiso recupere su inversión podría ser limitada o ser inexistente, generando disminuciones en el Patrimonio del Fideicomiso, lo que a su vez podría disminuir las Distribuciones del Fideicomiso para los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

No obstante que algunas Inversiones realizadas por el Fideicomiso podrían ser líquidas o tengan vencimientos programados anteriores a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, la estrategia de salida para algunas de estas Inversiones podría depender de ciertos eventos, tales como ventas estratégicas, fusiones y adquisiciones o consensos de carácter corporativo dentro de los Vehículos de Inversión, entre otras. La culminación exitosa de dichas estrategias de salida dependerá de una serie de factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares y consensos con las diferentes partes involucradas. Lo anterior, podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para disponer de dichas Inversiones no líquidas, los flujos al Fideicomiso y por lo tanto, las distribuciones.

El Fideicomiso podrá coinvertir con terceros

El Fideicomiso, a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, podrá coinvertir con terceros distintos del Fondo Paralelo, de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, escogidos previamente por el Administrador, podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso Emisor en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o el Fideicomiso de tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la Inversión respectiva y el nivel de las distribuciones que reciba el Fideicomiso podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los terceros inversionistas que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto disponible para realizar Distribuciones del Fideicomiso.

I.3.4 Riesgos relacionados con la administración

Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Las inversiones a ser realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso todavía no están plenamente identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las inversiones en los Proyectos acertados y para que maneje y disponga de dichas inversiones. Los inversionistas solamente tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se

utilizará para decidir si se realiza o no alguna o algunas inversiones en particular. Las decisiones de inversión pueden afectar adversamente los rendimientos (y por consecuencia) a las Distribuciones del Fideicomiso, si el comportamiento de las inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

Habilidad para identificar oportunidades de inversión

No existe certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones oportunas con el fin de invertir el Monto Invertible durante los plazos establecidos. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro de los plazos previstos en el Período de Inversión o durante su extensión, en su caso, el monto esperado de Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa. El retraso en el cumplimiento del Período de Inversiones podría afectar la capacidad del Fideicomiso para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Por otro lado, no es posible garantizar que exista oferta de proyectos que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación por los Vehículos de Inversión podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores

El Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales los Vehículos de Inversión entreguen al Administrador y/o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar al amparo de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que algún Vehículo de Inversión no entregue dicha información, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones (en cuyo caso podrá ser objeto de sanciones por parte de la autoridad competente) y los Tenedores podrían no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones.

Ausencia de historial de riesgo de operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. No obstante lo anterior, los socios fundadores del Administrador cuentan con experiencia significativa en hacer inversiones en México del tipo que el Fideicomiso pretende realizar en el sector inmobiliario. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección IV. EL FIDEICOMITENTE — IV.3 Administradores y accionistas o socios de este Prospecto.

No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

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

Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, así como de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación contable y reporte de las Inversiones, entre otras. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, se podría afectar adversamente las Inversiones, e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la obligación de pago de costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como

situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones.

En el caso de que se sustituya al Administrador, el Administrador y el Coinversionista tendrán ciertos derechos que podrían incluso desincentivar o dificultar su sustitución, en caso de que resulte demasiado oneroso para el Fideicomiso

En caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador conservará el derecho a ser liquidado conforme a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, como se describe a continuación:

El Administrador removido tendrá derecho a recibir el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador.

Asimismo, en caso de que se lleve a cabo la sustitución en los términos antes señalados, el Coinversionista tendrá derecho a:

- (i) Siempre y cuando haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión, mantener la Coinversión en la Sociedad Controladora con derecho a recibir las cantidades que le puedan corresponder por concepto de Actualización y Premio, o
- (ii) Recibir en efectivo el pago de Actualización y Premio calculados a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que para dichos efectos se entenderá que en la fecha en que la remoción surta efectos, todos los activos de la Sociedad Controladora fueron enajenados a valor de mercado determinado conforme al inciso (f) de la Cláusula 18.3 del Fideicomiso y pagados en efectivo.

Una inadecuada cuantificación de los daños que se generen por parte del Administrador contra el Fideicomiso podría no actualizar un Evento de Sustitución.

El Administrador podrá ser removido de su cargo como resultado de un Evento de Sustitución, tal como se describe en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Sin embargo, a efecto de que se actualice un Evento de Sustitución, es necesario que se actualicen a su vez, ciertos supuestos y cumplan determinados requisitos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, por lo que una evaluación equivocada de dichos supuestos podría tener como consecuencia no actualizar alguno de los Eventos de Sustitución a pesar de que ocurra un efecto adverso para el Fideicomiso.

Puede haber incumplimiento del calendario de inversiones

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

Ausencia de reservas u otras medidas tendientes a asegurar el reembolso que deberá efectuar el Administrador al Fiduciario por cantidades pagadas en exceso

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá la obligación de reembolsar al Fiduciario cualesquiera cantidades pagadas en exceso por concepto de Comisión Anual del

Administrador cuando dicha Comisión Anual se haya calculado sobre cantidades que fueron devueltas a su vez por el Fiduciario a los Tenedores Serie B al no haber sido utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Mantenimiento dentro del plazo señalado en el Contrato de Fideicomiso. Dichas cantidades pagadas en exceso serán reembolsadas al Fiduciario por el Administrador mediante su compensación contra el monto de la Comisión Anual del Administrador siguiente al de la fecha de la devolución o, en caso de que el monto de la Comisión Anual del Administrador de dicho mes sea igual a cero o menor a las cantidades pagadas en exceso, mediante el reembolso al Fiduciario dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador. Aun cuando el Contrato de Fideicomiso establece que la falta de reembolso de las cantidades pagadas en exceso dentro del plazo antes señalado causará intereses moratorios, no existen reservas u otras medidas tendientes a asegurar el cumplimiento de dicha obligación de reembolso por parte del Administrador.

El cálculo de la comisión pagadera al Administrador contempla recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría y podría considerar cantidades llamadas pero no invertidas

La base del cálculo de la Comisión Anual del Administrador durante el Periodo de Inversión es el Monto Máximo de la Emisión, por lo que también toma en cuenta recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría. Por otro lado, la base del cálculo de la Comisión Anual del Administrador una vez concluido el Periodo de Inversión, toma en cuenta recursos utilizados para pagar Gastos así como los recursos destinados a Inversiones. Asimismo, dicha base considera las cantidades aportadas por los Tenedores en las Llamadas de Capital, por lo que podría considerar cantidades que fueron llamadas pero no efectivamente invertidas.

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

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

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los Proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, etcétera. En caso de que los Proyectos se vean afectados total o parcialmente, por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los Proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos del Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso pudieran verse afectadas de manera adversa.

El incumplimiento por parte de los Fondos Paralelos o de terceros inversionistas en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones

Los Fondos Paralelos y cualquier Persona podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. Dichas inversiones serán realizadas proporcionalmente entre la Sociedad Controladora y los Fondos Paralelos y cualquier otra Persona, según sea el caso, que llegue a ser accionista o fideicomitente de dichas sociedades o fideicomisos. En algunos casos no habrá

información pública disponible respecto de dichos Fondos Paralelos o terceros. Los términos y condiciones bajo los cuales dichos terceros participarán, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, la Sociedad Controladora no podrá fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondía hacer, de esta manera es probable que no se pueda invertir en el Proyecto correspondiente. Si no se realiza la inversión en el Proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa al Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso.

Conflictos de Interés

El Administrador y el Coinversionista son parte del mismo grupo corporativo. En el curso ordinario de sus negocios, el Administrador se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores. El Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores (según sea el caso) deberán aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y del Administrador o aquéllas que representen un conflicto de interés. Con la finalidad de mitigar cualquier conflicto de interés que pudiera surgir, los miembros en conflicto no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto en la sesión del Comité Técnico en la que se discutan dichas operaciones con partes relacionadas, sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con respecto a un posible conflicto de interés.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas del grupo corporativo del mismo podrían competir directamente con el Fiduciario, incluyendo el buscar arrendatarios, que, podrían ser arrendatarios de los Proyectos administrados por el Administrador y propiedad del Fideicomiso.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales.

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador y del Comité Técnico tienen intereses de negocios e inversiones externas, los cuales podrían ser contrarios a los intereses de los Tenedores

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador, algunos de los cuales también son miembros del Comité Técnico, tienen intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y, en algunos casos, responsabilidades administrativas relacionados con el sector inmobiliario. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto con los intereses de los Tenedores, e inclusive podrían tener una influencia sobre los asuntos del Fideicomiso que pudiera ejercerse de una manera que no sea conveniente para los intereses de los Tenedores.

El incumplimiento por parte del Coinversionista de cumplir con la Coinversión puede limitar la capacidad del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones

La obligación de Coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso y el Contrato de Coinversión no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con su obligación de realizar sus aportaciones, podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo de Inversión por no tener los recursos suficientes para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de coinvertir con el Fideicomiso.

No hay certeza de que el desempeño del Fideicomiso será similar a otros fondos administrados por el Administrador, tomando como antecedente el desempeño de fondos o fideicomisos adicionales

No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de fondos o fideicomisos adicionales administrados por el Administrador o por Artha. No existe garantía de que el Fideicomiso obtendrá rendimientos similares o iguales que otros fondos administrados por el Administrador. Existen ciertos factores que pueden llegar a afectar las comparaciones, incluyendo, entre otros, el pago de honorarios y gastos. Los potenciales Tenedores no deben basar su decisión de inversión en los resultados de antecedentes similares administrados por el Administrador o Artha.

I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento

La inversión en los Certificados Bursátiles es incierta; no garantiza rendimientos, los Certificados Bursátiles no son amortizables

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

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del monto invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad, salvo lo que expresamente se señale en los Documentos de la Operación.

No hay un rendimiento preestablecido y podrán no existir rendimientos al amparo de las Inversiones

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso la Sociedad Controladora y el Fideicomiso podrán no contar con recursos para realizar distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. El Retorno Preferente se calcula con base en y a partir de que se hacen las Aportaciones del Fideicomiso, por lo que no considera exclusivamente los recursos aportados por los Tenedores ni se computará a partir de la fecha en que los Tenedores paguen dichos recursos por los Certificados que suscriban.

La falta de la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias tendrá como consecuencia que el patrimonio fideicomitado o a fideicomitirse representado por bienes muebles no surta efectos legales frente a terceros.

El Fideicomiso establece en la Cláusula 2.1 y en la Cláusula 5 la obligación del Fiduciario de inscribir el mismo, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a su celebración en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, la falta de inscripción podría tener como consecuencia que el patrimonio fideicomitado o a fideicomitirse representado por bienes muebles no surta efectos legales frente a terceros.

Pérdida de la Inversión

Aun cuando las personas que integran el equipo del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer en México, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas inversiones. Existen diversos factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pudieran afectar el desempeño de las

Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las distribuciones al momento de la Emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.

No se tiene conocimiento previo de los activos en los cuales el Fideicomiso invertirá

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

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

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

Obligaciones de Pago

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

El Periodo de Inversión podría darse por terminado anticipadamente.

En aquellos casos previstos en el Contrato de Fideicomiso, se podrá reducir o dar por terminado anticipadamente el Periodo de Inversión, en su caso, previa aprobación de los Tenedores. En dichos casos, el Fideicomiso no podrá realizar más Inversiones salvo por aquellas excepciones previstas en el mencionado Contrato de Fideicomiso.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación respecto de Inversiones podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores.

En la negociación de los instrumentos respectivos, tratándose de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en los que el Fideicomiso no controle al Vehículo de Inversión correspondiente, y cuya inversión represente el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, el Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales el Vehículo de Inversión correspondiente entregue al Administrador o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar en términos de la LMV, la Circular de Emisoras y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que algún Vehículo de Inversión incumpla con dichas obligaciones, el Fideicomiso podría estar imposibilitado para cumplir con sus obligaciones y los Tenedores podrían no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones e Inversiones de Seguimiento respectivas.

Apalancamiento

El Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, podrán obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía sobre los activos de los Proyectos, y financiamientos sujetos a los siguientes "Límites de Apalancamiento": **(a)** respecto de financiamientos contratados al nivel de los Vehículos de Inversión, no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos; **(b)** respecto de financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso, no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos; **(c)** deberán estar valuados en Pesos o en Unidades de Inversión; **(d)** deberán tener un plazo mínimo de 2 (dos) años; **(e)** el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento); **(f)** la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán **(A)** gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes, se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento; y **(B)** constituir todo tipo de garantías (incluyendo sin limitar hasta por un 20% (veinte por ciento) sobre el monto del Compromiso de los Tenedores en una Llamada de Capital respectiva) y, cada uno respecto de los otros, constituirse como obligado solidario o fiador y garantizar sus respectivas obligaciones. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso o de los activos de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, en su caso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría **(i)** dar una menor influencia de Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión en la administración activa de las Inversiones; y **(ii)** disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones del Fideicomiso y/o podría afectar la disponibilidad de dichas distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 11.12 del Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en los Proyectos. No se puede asegurar que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión tendrán fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivo y la habilidad de realizar distribuciones.

Los refinanciamientos no serán considerados para efectos de los Límites de Apalancamiento, por lo que el Fideicomiso podría incurrir en niveles mayores de apalancamiento

En términos del Contrato de Fideicomiso, cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes no será considerada para el cálculo de los Límites de Apalancamiento. La capacidad de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso de contraer crédito para refinanciamiento en exceso de los niveles previstos por dichos Límites de Apalancamiento, podría afectar de forma adversa los flujos de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso Fideicomiso y por lo tanto, en su caso, afectar negativamente la realización de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento. En consecuencia, la capacidad del Fideicomiso (directamente o a través de Vehículos de Inversión) para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Requerimientos del flujo de efectivo para el servicio de deuda

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

Subordinación de las Distribuciones del Fideicomiso a los Gastos directos del Fideicomiso

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

Estimaciones y Riesgos Asociados

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

En caso de existir una reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial dentro de los primeros 6 meses contados a partir de la Emisión Inicial los Tenedores que acudan a dicha reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial deberán cubrir costos adicionales

La Comisión Anual del Administrador no será pagadera por los Tenedores que suscriban Certificados en la Emisión Inicial durante los primeros 6 meses contados a partir de la Emisión Inicial. Si se reabre y/o amplía la Emisión Inicial durante dicho periodo, entonces los Tenedores que suscriban Certificados en dicha reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, deberán pagar un sobreprecio equivalente a 6 meses de Comisión Anual del Administrador como pago extraordinario de la Comisión Anual del Administrador.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE CUALQUIER CANTIDAD QUE EN SU CASO DEBA PAGARSE AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, 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 esta fecha ni el Fideicomitente ni el Fiduciario (respecto del Fideicomiso) mantienen valor alguno inscrito en el RNV o listado en otro mercado.

I.5 Documentos de Carácter Público

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal

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

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F. o en su página de internet www.bmv.com.mx.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre 1, piso 28; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; México, D.F., teléfono (01) 55 5081 1476 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico rdiaz@artha.com.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes, según se señala en las notas en las secciones correspondientes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador han verificado que la información proveniente de otras fuentes sea veraz o que los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o que no omitan datos relevantes.

II. LA OFERTA

II.1 Características de los Valores

II.1.1 Fiduciario Emisor

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

II.1.2 Fideicomitente

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.

II.1.3 Fideicomisarios

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

II.1.4 Administrador

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.

II.1.5 Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo.

II.1.6 Tipo de Oferta

Pública, primaria y nacional.

II.1.7 Series

Dos series de Certificados Bursátiles divididas en **(i)** los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión; y **(ii)** los Certificados Bursátiles Serie B, que se emitirán conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

II.1.8 Clave de Pizarra

ARTH4CK 15 para la Serie A y ARTH4CK 15-2 para la Serie B.

II.1.9 Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial

10,636,915 (diez millones seiscientos treinta y seis mil novecientos quince), de los cuales 7,046,143 (Siete millones cuarenta y seis mil ciento cuarenta y tres) corresponden a la Serie A y 3,590,772 (tres millones quinientos noventa mil setecientos setenta y dos) corresponden a la Serie B.

II.1.10 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no tendrán valor nominal.

II.1.11 Denominación de los Certificados Bursátiles

Pesos, Moneda Nacional.

II.1.12 Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada uno.

II.1.13 Monto Inicial

\$1,063,691,500.00 M.N. (Mil sesenta y tres millones seiscientos noventa y un mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), del cual **(i)** \$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponde a la Serie A y **(ii)** \$359,077,200.00 M.N. (Trescientos cincuenta y nueve millones setenta y siete mil doscientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponde a la Serie B.

II.1.14 Monto Máximo de la Emisión

\$2,500,000,300.00 M.N. (Dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), que se compone del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la fecha del presente Prospecto.

II.1.15 Monto Colocado Serie A

\$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional).

II.1.16 Monto Máximo de la Serie B

\$1,795,386,000.00 M.N. (Mil setecientos noventa y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), en el entendido que el presente monto será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

II.1.17 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles son emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2363 de fecha 6 de noviembre de 2015, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista, según el mismo fue modificado mediante Primer Convenio Modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015, y, adicionalmente, en lo que respecta a los Certificados Bursátiles Serie B, de conformidad con el Acta de Emisión.

II.1.18 Fines del Fideicomiso

Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información, favor de referirse a la sección

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN. III.2.3 Contratos y Acuerdos (a) Contrato de Fideicomiso de este Prospecto.

II.1.19 Garantía

Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

II.1.20 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

11 de noviembre de 2015

II.1.22 Fecha de Apertura de Libro

12 de noviembre de 2015 a las 8:00 a.m. (hora de México, D.F.)

II.1.23 Fecha de Cierre de Libro

13 de noviembre de 2015 a las 8:00 a.m. (hora de México, D.F.)

II.1.24 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

13 de noviembre de 2015

II.1.25 Fecha de Emisión Inicial

13 de noviembre de 2015

II.1.26 Fecha de Registro en la BMV

13 de noviembre de 2015

II.1.27 Fecha de Cruce

13 de noviembre de 2015

II.1.28 Fecha de Liquidación Inicial

17 de noviembre de 2015

II.1.29 Mecanismo de la Oferta

Serie A. La oferta pública de los Certificados Bursátiles Serie A se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Serie B. La oferta pública de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie B se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte

del Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

II.1.30 Fecha de Vencimiento

12 de noviembre de 2025

II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso; **(iv)** los derechos de cobro derivados de las Aportaciones del Fideicomiso que haga el Fiduciario Emisor a favor de la Sociedad Controladora, en forma de deuda; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(ix)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario Emisor en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección *II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Los contratos de inversión, adquisición y/o desinversión a celebrarse por el Administrador y/o el Fideicomiso en su momento, deberán contener como mínimo las siguientes características: **(i)** plazo objetivo de la Inversión; **(ii)** en su caso, posibles mecanismos de desinversión de acuerdo con las características propias de la Inversión de que se trate; **(iii)** prohibiciones, que, en su caso, establezca el Administrador; **(iv)** condiciones para la terminación anticipada o rescisión del contrato de que se trate; y **(v)** forma y términos en que el Vehículo de Inversión respectivo proporcionará información al Fideicomiso.

Respecto de las Sociedades de Proyecto en las que el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, deberá informar al público inversionista sus principales accionistas o socios y los miembros de su consejo de administración u gerentes, según sea el caso.

II.1.32 Amortización

Los Certificados Bursátiles serán no amortizables. No existen causas de amortización anticipada.

II.1.33 Llamadas de Capital

Los Tenedores Serie B realizarán una aportación inicial mínima al Patrimonio del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial mediante el pago de los Certificados Bursátiles Serie B que suscriban, que serán equivalentes al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, a través del mecanismo de cierre de libro tradicional.

Únicamente los Certificados Bursátiles Serie B se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de las Emisiones Subsecuentes anteriores, no exceda del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Emisor deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité Técnico (o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso) respecto de la Inversión que, en su caso, se pretenda realizar, asimismo, de manera simultánea a la presentación de la solicitud de actualización de inscripción en el RNV respectiva, y la entrega de información relacionada con dicha solicitud, de conformidad con el

artículo 22 de la Circular Única, el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores y la disposición 4.009.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario entregará la información relacionada con dicha solicitud a la BMV.

Los Certificados Bursátiles Serie B que emita el Fiduciario, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo Título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados Bursátiles Serie B en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente. El Título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por las demás disposiciones legales aplicables.

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que realice el Fiduciario a los Tenedores Serie B, previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común, en el entendido que las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes deberán haber sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será obligatoria cuando el Fiduciario realice el anuncio respectivo a través de EMISNET a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador, con la anticipación establecida en este párrafo y previo a la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito, al mismo tiempo, a la CNBV, al Indeval a la BMV y al Representante Común. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso para realizar Inversiones o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o reconstituir la Reserva de Gastos. El primer anuncio de cada Llamada de Capital deberá realizarse con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se deban aportar los recursos de la Emisión Subsecuente correspondiente y deberá establecer:

- (i) el número de la Llamada de Capital de que se trate;
- (ii) la Fecha de Registro (que deberá ser 3 (tres) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente), la Fecha de Exderecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente, la cual deberá coincidir con la Fecha Límite de Suscripción, y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente y se deban pagar los Certificados Bursátiles Serie B correspondientes por parte de los Tenedores Serie B;
- (iii) el monto de la Emisión Subsecuente, el cual no podrá ser mayor al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B;
- (iv) el número de Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Subsecuente y el precio por cada uno de dichos Certificados Bursátiles Serie B;
- (v) el Compromiso correspondiente a cada Certificado Bursátil Serie B en circulación previo a la Emisión Subsecuente; y
- (vi) una breve descripción del destino de los recursos en relación con dicha Llamada de Capital.

Cada Tenedor Serie B que a la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea propietario de Certificados Bursátiles Serie B, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar al cierre de

operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular en la Fecha de Registro; y **(ii)** deberá pagar dichos Certificados Bursátiles Serie B en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente; en el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que deberá suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso que se indique conforme al numeral (v) de la Cláusula 6.6, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso por el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular dicho Tenedor Serie B en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles Serie B que los Tenedores Serie B hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores Serie B de Certificados Bursátiles Serie B en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente. En caso que un Tenedor Serie B no suscriba y pague los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda, total o parcialmente, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B que no sean suscritos y pagados a más tardar al concluir el plazo señalado en el inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Fideicomiso para una Emisión Subsecuente respectiva se cancelarán.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiriera Certificados Bursátiles Serie B a partir de la Fecha de Exderecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor Serie B que transfiera Certificados Bursátiles Serie B en o con posterioridad a dicha Fecha de Exderecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que era titular en dicha Fecha de Exderecho, aún si en la Fecha de Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que por escrito le proporcione el Administrador, un registro en el que conste **(i)** el monto de las aportaciones recibidas por el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de cada Emisión Subsecuente por cada Tenedor Serie B de los Certificados Bursátiles Serie B; **(ii)** los montos invertidos en cada Inversión o Inversión Permitida; **(iii)** el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(iv)** el número de Certificados Bursátiles Serie B emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación); y **(v)** el Compromiso correspondiente a cada Tenedor Serie B y cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación). El Fiduciario, con base a dicha información, entregará al Representante Común, posterior a cada Llamada de Capital, un informe por escrito en el que conste los Tenedores Serie B que están en cumplimiento del Compromiso Restante y efectivamente suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Serie B emitidos conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos provenientes de las Llamadas de Capital serán

los que utiliza el Fiduciario en el entendido que deberán ser consistentes con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo para:

- (i) fondear, en su caso, los Gastos de Asesoría Independiente y la Reserva de Gastos, y pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso (incluyendo sin limitación los Gastos de Inversión relacionados con Desinversiones); y
- (ii) durante los 2 (dos) años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión, fondear Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso y pagar los Gastos de Inversión correspondientes.

En ambos casos según le corresponda pagar a los Tenedores Serie B de conformidad con su Porcentaje de Participación.

Los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) por Certificado Bursátil Serie B y, por lo tanto, cada Tenedor Serie B aporta \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado Bursátil Serie B que adquiera en la Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados Bursátiles Serie B a emitirse en la Emisión Inicial, será igual al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B dividido entre 100 (cien).

El número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este inciso, ni en los dos incisos siguientes):

$$X_i = (2^n) (Y_i/100)$$

Donde:

- X_i = al número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo.
- Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente.
- n = al número de Llamada de Capital correspondiente.
- i = identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

El precio a pagar por cada Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

- P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez dígitos después del punto decimal.

El número de Certificados Bursátiles Serie B a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor Serie B está obligado a suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "**Compromiso**"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_i - 1}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado Bursátil

En el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor Serie B se determinará multiplicando dicho Compromiso por el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular dicho Tenedor Serie B en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso en caso de que se llegara a aprobar una primera, segunda y tercera Llamada de Capital:

(i) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital.

X_0 = al número de Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Inicial.

(ii) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

(iii) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C3 = \frac{X3}{X0 + X1 + X2}$$

Donde:

X3 = al número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor Serie B al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles Serie B que suscriba dicho Tenedor Serie B en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

En caso de que a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente un Tenedor Serie B existente suscriba y no pague los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir y pagar en virtud de una Llamada de Capital, contará con un periodo de gracia de 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Liquidación Subsecuente para realizar el pago de los Certificados Bursátiles Serie B que suscribió, en el entendido que se generarán, y dicho Tenedor Serie B estará obligado a pagar intereses moratorios calculados sobre el monto que debió pagar a razón de una tasa anual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**") a 28 días publicada por el Banco de México más 3 (tres). Lo anterior en el entendido que Indeval no intervendrá en el cálculo de las penalidades aplicables en el periodo de gracia contenido en el presente párrafo.

Asimismo, el Fiduciario transferirá a través del Indeval el número de Certificados Bursátiles Serie B de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que hayan efectivamente pagado los Certificados Bursátiles Serie B que suscribieron, dentro del periodo de gracia referido en el párrafo inmediato anterior.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en esta sección "*II.1.33 Llamadas de Capital*", si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente o dentro del periodo de gracia señalado en el párrafo segundo anterior, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor Serie B al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles Serie B que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Serie B conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles Serie B en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores Serie B que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Serie B que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Serie B que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores Serie B que sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

- (i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas distribuciones se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores Serie B y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores Serie B, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas

de Tenedores Serie B se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores Serie B se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores Serie B o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;
- (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles Serie B, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular el Tenedor Serie B en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles Serie B que adquirió respecto de la Emisión Inicial; y
- (v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de Certificados Bursátiles Serie B.

Si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera de realizar una Inversión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto, así como el posible incumplimiento del plan de negocios establecido en el Prospecto, independientemente de otros riesgos que se describen en el presente. Asimismo, las penalidades a que se refiere el párrafo anterior únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, en términos de lo establecido por las Cláusulas 9.3.5 y 21.1(d) del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador se obliga a instruir al Fiduciario para que utilice y/o comprometa al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los recursos obtenidos de cada Llamada de Capital para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso dentro de un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha en la cual los Tenedores Serie B suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente. En caso de que se incumpla esta obligación, el Fiduciario deberá devolver a los Tenedores Serie B a través de Indeval (mediante la notificación correspondiente entregada con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación y en la misma forma en la que se realizan las Distribuciones del Fideicomiso), a prorrata, las cantidades no utilizadas (más los rendimientos obtenidos por dichas cantidades por su inversión en Inversiones Permitidas, y en el entendido que, dichas cantidades no serán tomadas en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente), previa instrucción del Comité Técnico y previa notificación al Administrador con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. Para efectos de claridad, dichas cantidades devueltas no se considerarán como parte de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador y se tendrán como nunca aprobadas (para efectos de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador) y como nunca entregadas al Fiduciario.

De conformidad con lo anterior, el Administrador deberá recalcular la Comisión Anual del Administrador que hubiera sido pagadera durante el periodo comprendido entre la fecha en la que se aprobó la Inversión de la que formaban parte los recursos devueltos y la fecha en la que se devolvieron los mismos. Una vez disminuidas de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador las cantidades devueltas (sin incluir los rendimientos que generaron las mismas), el Administrador deberá determinar la cantidad que resulte de restar a la Comisión Anual del Administrador efectivamente pagada durante dicho periodo, la Comisión Anual del Administrador pagadera aplicando la base actualizada para el cálculo de la Comisión Anual del Administrador (las "**Cantidades Pagadas en Exceso**"). Las Cantidades Pagadas

en Exceso deberán ser reembolsadas por el Administrador al Fiduciario mediante **(i)** su compensación contra el monto de la Comisión Anual del Administrador siguiente al de la fecha de la devolución, o **(ii)** en caso de que el monto de la Comisión Anual del Administrador de dicho mes sea igual a cero o menor a las Cantidades Pagadas en Exceso, mediante el reembolso (del total o de la diferencia, según sea el caso) al Fiduciario dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador inmediata siguiente a la fecha de devolución de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido que el Fiduciario deberá depositar dichos recursos en la Cuenta General B y aplicarlos a la Reserva de Gastos. En caso de no hacerlo, el Administrador deberá pagar al Fiduciario intereses sobre el saldo insoluto de las cantidades que está obligado a reembolsar a una tasa anual del 15% (quince por ciento), calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días.

En términos del Contrato de Administración, el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que deban reembolsarse o depositarse al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, estando el Fiduciario obligado únicamente a actuar de conformidad con las instrucciones recibidas por escrito del Administrador, o en todo caso, del Comité Técnico según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Se recomienda la revisión del ejemplo práctico de un escenario de dilución punitiva que se contiene en el **Anexo K** de este Prospecto.

II.1.34 Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores* de este Prospecto.

II.1.35 Distribuciones

Aquellas Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario a los Tenedores deberán notificarse por el Fiduciario a través de EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos serán distribuidos de conformidad con la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso.

II.1.36 Fuente de Distribuciones y Pagos

Las Distribuciones del Fideicomiso que lleguen a entregarse bajo los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.

El objetivo primordial de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión es: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, siempre que cumplan con los Lineamientos de Inversión, los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones de capital o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o

Rendimientos a sus accionistas (esto es, el Coinversionista y el Fideicomiso), una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera que fuera otro medio de distribución.

El Fideicomiso recibirá los Dividendos y los Rendimientos de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores de manera semestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones* de este Prospecto.

II.1.37 Lugar y forma de pago

Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

II.1.38 Asamblea de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de consultar la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

II.1.39 Valuador Independiente

Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

II.1.40 Recursos netos que obtendrá el Emisor

\$1,012,834,833.87 M.N. (Mil doce millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos treinta y tres Pesos 87/100 M.N.).

II.1.41 Depositario

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

II.1.42 Régimen Fiscal

Esta sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, preparado por los asesores fiscales externos del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales, así como por cambios en su interpretación por parte de las autoridades fiscales y/o los tribunales competentes. Respecto de lo establecido en esta sección, favor de referirse a la Opinión Fiscal adjunta al presente Prospecto como **Anexo E**.

1. Introducción y generalidades

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (en adelante FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que las personas que inviertan en los Certificados Bursátiles tributen conforme al régimen previsto para este tipo de fideicomisos.

Esta sección incluye una breve descripción del tratamiento fiscal aplicable en México a los FICAPs, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables en la fecha del presente Prospecto, así como a las ganancias de capital, dividendos e intereses pagaderos por parte del Fiduciario a los Tenedores de Certificados Bursátiles residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales, derivados de los Certificados Bursátiles. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR vigente, así como en el Reglamento de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y, en consecuencia, le resulte aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 193 de la LISR. Este resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran ser relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. Todos los posibles inversionistas deberán consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales vigentes que les pudiesen ser aplicables respecto de la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, con anterioridad a realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal vigente puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles proporcionará a los Tenedores de Certificados Bursátiles constancias de los ingresos entregados y, en su caso, del impuesto retenido o recaudado, así como del reembolso de aportaciones.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier ISR aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto al Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito.

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario confiará en la información presentada por los Asesores Fiscales Externos sin tener obligación alguna de realizar auditorías o revisiones adicionales, quedando libre de responsabilidad alguna por estos conceptos.

Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente, el Fiduciario o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal,

deberán ser pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento, previa instrucción del Fideicomitente al Fiduciario en este sentido.

El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso un despacho fiscal, auditores o los asesores externos que considere necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales aplicables al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario podrá confiar en los dictámenes, informes y en general en el trabajo realizado por dichos asesores, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

Será obligación del Administrador el trámite de la cédula fiscal correspondiente al fideicomiso, en caso de ser necesaria. Asimismo, se encargará de hacer el entero del IVA que en su caso proceda, a través de la cuenta de cheques que para tales fines tenga el Fiduciario.

2. Aviso

El siguiente resumen no pretende ser y no podrá ser considerado como asesoría legal o fiscal para los posibles inversionistas. Este resumen está basado en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente Prospecto aplicables a la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso a los Tenedores de Certificados Bursátiles, mismas que podrán estar sujetas a modificaciones. Este resumen no incluye leyes fiscales locales o municipales de México o leyes fiscales pertenecientes a otras jurisdicciones distintas de México, ni incluye todas las leyes fiscales federales de México que puedan aplicarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las disposiciones aplicables de las leyes fiscales mexicanas, de las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, respecto de la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable respecto de los Certificados Bursátiles para las personas morales residentes en México para efectos fiscales, las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (en adelante SIEFORES) y las personas físicas residentes en México para efectos fiscales, se encuentra establecido, respectivamente, en los Títulos II, III y IV de la LISR vigente, y el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles que sean adquiridos por personas físicas o morales que para efectos fiscales residan en el extranjero, se encuentra en las disposiciones establecidas en el Título V de la LISR vigente, en términos de las reglas de FICAPs. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en las disposiciones fiscales antes mencionadas. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de éstos. Las personas físicas y morales residentes en el extranjero que residan en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición, que se encuentre vigente y sea aplicable, podrán gozar de beneficios fiscales específicos contenidos en dichos convenios y que no están contemplados en el presente, siempre que para tales efectos se cumplan los requisitos formales para su aplicación.

3. Implicaciones Fiscales para el Fideicomiso

(i) FICAPs

Para promover inversiones con riesgo de capital en México, la LISR establece un régimen fiscal específico para los contribuyentes que inviertan en capital de riesgo mexicano a través de fideicomisos mexicanos. El régimen fiscal específico le es aplicable tanto a los inversionistas residentes en México como a aquéllos que residan en el extranjero, que a través de fideicomisos mexicanos creados para tal efecto, inviertan en sociedades mexicanas que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión se realice, pudiendo además otorgar créditos a las entidades antes mencionadas. Para poder aplicar el régimen fiscal específico, los fideicomisos a través de los cuales los contribuyentes invierten en

sociedades mexicanas con capital de riesgo u otorgan créditos a dichas sociedades deben cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) El fideicomiso deberá ser creado de conformidad con la legislación mexicana;
- (b) El fiduciario debe ser una institución financiera mexicana autorizada;
- (c) El fin primordial del fideicomiso deberá ser invertir en sociedades mexicanas residentes en México que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión sea realizada (Sociedades Promovidas) y participar en su consejo de administración, así como otorgar financiamiento a dichas sociedades;
- (d) Por lo menos el 80% del patrimonio neto del Fideicomiso deberá estar invertido en acciones emitidas por Sociedades Promovidas residentes en México para efectos fiscales, o en financiamiento otorgados a las compañías previamente mencionadas. El remanente deberá ser invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda que cumplan los requisitos aplicables. Dicho límite de 80% deberá alcanzarse a más tardar el 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del Fideicomiso. El hecho de incumplir con este requisito en el plazo establecido ocasionará que el Fideicomiso se encuentre sujeto a las reglas aplicables a fideicomisos empresariales contenidas en la LISR;
- (e) Las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas que vayan a ser adquiridas por el fideicomiso no podrán ser vendidas sino hasta que se cumpla un periodo de 2 años, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la adquisición. En caso que se lleve a cabo una venta antes de que se cumpla dicho periodo de 2 años, el fiduciario deberá determinar y pagar por cuenta de los inversionistas los impuestos correspondientes respecto de los ingresos obtenidos en términos de las disposiciones aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR a partir del siguiente ejercicio fiscal;
- (f) La duración del fideicomiso no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del fideicomiso excediera de dicho plazo, una vez transcurrido el periodo de 10 (diez) años cualquier ingreso obtenido por los fideicomitentes o los fideicomisarios, según sea aplicable, estará sujeto a impuesto a nivel del Fideicomiso a partir del año siguiente a aquél en dicho periodo haya transcurrido, de conformidad con las reglas aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR.
- (g) Al menos 80% de los ingresos obtenidos por el fideicomiso en un año deberán ser distribuidos a los inversionistas dentro de los dos primeros meses del año siguiente. Al respecto, el artículo 311 del Reglamento de la LISR vigente establece que para determinar el importe sujeto a distribución, el fiduciario podrá restar de los ingresos obtenidos por el fideicomiso los gastos efectivamente erogados. Dicho artículo establece que los ingresos a distribuir serán los ingresos netos, para lo cual establece un procedimiento a fin de determinar tales ingresos netos. El fiduciario no podrá reinvertir los recursos obtenidos en acciones emitidas por las Sociedades Promovidas.

(ii) Requerimientos de control del Fiduciario

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles estarán sujetos a impuestos, en términos de la LISR, según sea aplicable, por los ingresos obtenidos por el Fiduciario derivados de dichos valores. Por lo tanto, las disposiciones prevén una serie de reglas mediante las cuales el Fiduciario está obligado a registrar los diferentes tipos de ingresos que se obtengan de las Sociedades Promovidas.

Dichas obligaciones se encuentran establecidas en la fracción II del artículo 193 de la LISR y obligan al fiduciario a registrar cualquier tipo de ingreso obtenido en cuentas diferentes ("Cuentas de Ingreso"), según se detalla a continuación:

(a) Cuentas de Ingresos

El Fiduciario, previas instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, mantendrá ciertas cuentas en las cuales se deberán registrar los siguientes elementos de ingreso (conjuntamente, las "Cuentas de

Ingresos”). Estas cuentas deberán incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido por el fideicomiso y disminuirse con los montos pagados a los fideicomisarios, derivados de cada cuenta.

- Dividendos derivados de acciones o partes sociales en propiedad;
- Intereses que se generen de inversiones realizadas en valores y ganancias derivadas de su venta;
- Intereses que se generen de créditos otorgados a las Sociedades Promovidas;
- Ganancias de capital generadas por la venta de acciones.
- Ingresos por servicios independientes cobrados a Sociedades Promovidas.

(b) Cuenta de Capital de Aportación

Adicionalmente a las Cuentas de Ingresos, el Fiduciario está obligado a mantener una cuenta de capital de aportación independiente (la “**Cuenta de Capital de Aportación**”) de los compradores iniciales de los Certificados Bursátiles en la cual se encuentren registradas las contribuciones y distribuciones individuales realizadas por y para dichos compradores. El saldo de esta cuenta deberá ser actualizado por inflación.

No obstante lo anterior, aun cuando económicamente debiera ser el caso, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el saldo de la Cuenta de Capital de Aportación es transferido al comprador de un Certificado Bursátil a través del mercado secundario, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales en relación con este punto en caso de que adquieran Certificados Bursátiles en el mercado secundario. El Fiduciario también está obligado a proporcionar un certificado a las personas que reciban distribuciones de dicha Cuenta de Capital de Aportación para poder soportar cada distribución.

(c) Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

El Fiduciario deberá conservar una cuenta en la cual quede registrada la participación del fideicomiso en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta de cada Sociedad Promovida (la “**Cuenta de Utilidad Fiscal Neta**”).

(d) Obligaciones de retención de impuestos.

En cualquier momento en que sean pagados montos a las personas físicas mexicanas o a residentes en el extranjero, por parte del fideicomiso, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente, en términos del artículo 313 del Reglamento de la LISR vigente y debiendo observar las reglas de carácter general que para tal efecto emita el Servicio de Administración Tributaria. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles también estará obligado a proporcionar una constancia a los fideicomisarios por cada retención de impuestos que se lleve a cabo, en términos de la disposición reglamentaria antes referida.

(iii) Fideicomiso empresarial

Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la LISR para los FICAPs a fin de no calificar como un fideicomiso empresarial.

4. Implicaciones fiscales para los Tenedores de Certificados Bursátiles

Las implicaciones fiscales que surgirían para los Tenedores de Certificados Bursátiles están divididas dependiendo del tipo de ingreso que obtengan de las distribuciones que realice el Fideicomiso, las cuales deberán estar registradas en cada una de las cuentas de ingreso mencionadas anteriormente. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, también se analiza por separado. Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que

consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles.

(i) Dividendos

Los pagos de dividendos realizados por las Sociedades Promovidas deberán ser registrados por el Fiduciario en la Cuentas de Ingresos relacionada con los dividendos.

(a) ISR

El impuesto corporativo correspondiente a los dividendos será pagado por la sociedad mexicana que distribuya el dividendo, ya sea porque previamente pagó el impuesto correspondiente respecto de las utilidades obtenidas (lo cual genera una Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la cual podrán ser pagados los dividendos sin quedar sujetos a impuestos adicionales a dicho nivel) o bien, en caso de no existir una CUFIN a nivel de la sociedad mexicana, pagando el impuesto sobre la renta corporativo que corresponda al momento de la distribución, considerando el monto “piramidado” de los dividendos.

Los dividendos piramidados deberán ser multiplicados por la tasa del impuesto sobre la renta corporativo y el impuesto resultante deberá ser pagado por la sociedad mexicana. El impuesto pagado mediante este último procedimiento podrá ser acreditado por dicha sociedad contra el impuesto sobre la renta que resulte a pagar en el año en que el pago del dividendo sea realizado, así como en los siguientes dos años.

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana a otra sociedad residente en México no resultarán en un impuesto adicional para aquella persona que recibe el ingreso; por otra parte, en caso de que el receptor de los dividendos sea una persona física residente en México o residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, dichos dividendos estarán sujetos a imposición conforme a lo que se señala más adelante en el presente apartado.

(1) SIEFORES mexicanas

Las SIEFORES no son consideradas como contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta en México. Por lo anterior, el ingreso que obtengan las SIEFORES por concepto de dividendos no está sujeto a impuestos.

(2) Personas físicas residentes en México

Las personas físicas residentes en México deberán considerar el pago de dividendos que reciban de una compañía mexicana como un ingreso sujeto a ISR en su declaración fiscal anual. Para tales efectos, las personas físicas mexicanas tendrán derecho a acreditar contra el ISR que resulte a cargo en sus declaraciones anuales, el ISR corporativo pagado por la compañía mexicana respecto del dividendo distribuido. Este acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona física mexicana considere como sujeto a impuestos el dividendo piramidado (i.e. incluyendo el ISR correspondiente).

Adicionalmente, las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estarán sujetas al pago de un ISR adicional a la tasa del 10%, sobre el monto de los dividendos que les sean distribuidos por sociedades residentes en el país. De conformidad con la LISR, estas últimas estarán obligadas a retener el impuesto cuando distribuyan dichos dividendos y lo enterarán conjuntamente con el pago provisional del periodo que corresponda. Dicha retención deberá ser considerada como un pago definitivo de ISR.

El artículo 114 del Reglamento de la LISR vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención deberá ser realizada a través de las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras fondos de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y

administración las acciones mencionadas, o cualquier otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, así como el ISR retenido.

Por otra parte, conforme al artículo 122 del Reglamento de la LISR, cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México no están obligadas a considerar como un ingreso sujeto a impuesto los dividendos que reciban de otra compañía mexicana, ya que el impuesto sobre la renta corporativo es pagado por la compañía que distribuya el dividendo, según se describió anteriormente. El dividendo recibido incrementará la cuenta CUFIN de la sociedad receptora.

(4) Residentes en el extranjero

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana a un residente en el extranjero, ya sea persona física o moral, estarán sujetos a una retención de ISR del 10% (diez por ciento) sobre dichos dividendos. De conformidad con la LISR, las personas morales que distribuyan los dividendos deberán retener el impuesto correspondiente y proporcionar a las personas residentes en el extranjero constancia en la que señale el monto del dividendo o utilidad distribuidos y el impuesto retenido. El impuesto pagado tendrá el carácter de definitivo.

El artículo 114 del Reglamento de la LISR vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención deberá ser realizada por las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras de fondos de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y administración las acciones mencionadas, o cualquier otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, así como el ISR retenido.

Por otra parte, conforme al artículo 122 del Reglamento de la LISR, cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

(b) IVA

Los pagos de dividendos no están sujetos al impuesto al valor agregado.

(ii) Ganancias de capital

El ingreso obtenido por concepto de ganancias de capital generadas por la venta de acciones emitidas por las Sociedades Promovidas, deberá ser registrado por el Fiduciario en la Cuenta de Ingresos relacionada con las ganancias de capital. El Fiduciario está obligado a determinar la ganancia sujeta a impuesto que se genere en cada operación.

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Conforme a la LISR, cualquier ganancia obtenida de la enajenación de bienes, incluyendo valores, obtenidos por las SIEFORES, no está sujeta a impuesto para estas entidades, ya que no son consideradas como contribuyentes.

(2) Personas físicas residentes en México

En términos generales, las personas físicas residentes en México están obligadas a considerar como ingreso acumulable en su declaración anual las ganancias de capital que se deriven de la venta de bienes, incluyendo las acciones de las Sociedades Promovidas. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones vendidas del precio de venta en la operación. Las ganancias que se obtengan de la operación deberán agregarse a la cuenta de ganancias de capital. Una vez que esta ganancia sea distribuida a la persona física residente en México, dicha persona deberá considerarla como sujeta a impuesto y deberá determinar su impuesto sobre la renta anual, aplicando la tarifa del impuesto sobre la renta al monto total del ingreso sujeto a impuesto de la persona. La persona física mexicana tendrá derecho a acreditar el impuesto sobre la renta retenido por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles contra el impuesto sobre la renta que deba pagar en su declaración anual.

Si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, entonces se obtendrá una pérdida fiscal. Sujeto a ciertos requisitos y limitaciones, una persona física mexicana puede amortizar dicha pérdida fiscal contra sus demás ingresos obtenidos que deban acumularse en la declaración anual para el mismo año, con excepción de los ingresos provenientes de salarios y de actividades empresariales y profesionales, o en los tres años siguientes contra los ingresos por enajenación de bienes.

Por último, en caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estarán obligadas a pagar un impuesto sobre la renta definitivo, aplicando la tasa de ISR del 10% (diez por ciento) sobre las ganancias obtenidas, con motivo de la enajenación de dichas acciones, en la medida en que se dé cumplimiento a los distintos requisitos establecidos en dicha LISR. Las personas físicas residentes en México para efectos fiscales deberán presentar la declaración por estas operaciones y efectuar el pago del impuesto correspondiente de manera conjunta con la declaración anual del ejercicio.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México deben considerar las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones como sujetas a impuesto en sus declaraciones anuales. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones del precio de venta en la operación. El impuesto se determinará aplicando la tasa del impuesto sobre la renta corporativo al monto total del ingreso sujeto a impuesto de dicha persona moral. Adicionalmente, la ganancia de capital que se haya obtenido se considerará para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que deben presentar las personas morales residentes en México, y el impuesto pagado deberá acreditarse contra el impuesto sobre la renta pagadero en la declaración anual.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, se obtendrá una pérdida fiscal. Una persona moral mexicana únicamente puede deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones contra la ganancia fiscal obtenida en transferencias subsecuentes de valores, llevadas a cabo dentro de un término de 10 (diez) años. Para este propósito, ciertos requisitos formales tendrán que ser cumplidos.

(4) Residentes en el extranjero

Conforme a las disposiciones de la LISR, cuando se vendan acciones que estén en poder de un residente en el extranjero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en México si dichas acciones fueron emitidas por sociedades residentes en México o si más del 50% del valor contable de dichos valores deriva directa o indirectamente de propiedades inmuebles ubicadas en el país.

La tasa de impuesto aplicable será de 25% sobre el precio de venta, sin deducción alguna. El impuesto resultante será retenido por el fiduciario. Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del impuesto corporativo, sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. La ganancia deberá ser determinada por el

Fiduciario en los mismos términos descritos anteriormente. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México.

No obstante lo anterior, el artículo 313 del Reglamento de la LISR señala que para efectos de la fracción IV del artículo 193 de la LISR, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles retendrá el impuesto correspondiente. Al respecto, el artículo 193 de la LISR establece que se deberán retener los impuestos correspondientes en términos de las disposiciones de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México con otros países; por lo tanto, siempre que una venta de acciones se lleve a cabo y se obtenga una ganancia de ella, el residente en el extranjero podrá solicitar la aplicación de los beneficios del convenio de que se trate, en caso de resultar aplicables, en la medida en que resida en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a aplicar dichos beneficios, a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país del que sea residente por el año fiscal en el cual se vaya a aplicar el beneficio.

En caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, los residentes en el extranjero podrán en algunos casos estar sujetos al pago de un ISR definitivo a la tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas o incluso podrán gozar de una exención, en lugar del impuesto referido en el párrafo que precede, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos en la LISR para la aplicación de dicho régimen.

(b) IVA

Las ganancias de capital sobre la venta de acciones no están sujetas al impuesto al valor agregado en México.

(iii) Pagos de intereses

Los pagos de intereses deberán ser registrados por el Fiduciario en dos cuentas de ingreso diferentes dependiendo del tipo de interés recibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de Inversiones Permitidas deberán registrarse en la cuenta de pagos de intereses derivados de inversiones hechas en valores y de ganancias derivadas de su venta; mientras que los pagos de intereses que surjan de préstamos otorgados a Sociedades Promovidas deberán registrarse en una cuenta por separado.

A continuación se analizará el régimen fiscal aplicable a cada tipo de pago de interés que se pueda hacer al fiduciario y, subsecuentemente, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(iii.1) Intereses generados a partir de Inversiones Permitidas

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

El interés atribuible a las SIEFORES no estará sujeto a impuesto en México.

(2) Personas físicas residentes en México

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para las personas físicas mexicanas que deberá añadirse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.60% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas físicas residentes

en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(3) Personas morales residentes en México

Los pagos de intereses generados a partir de valores colocados entre el público inversionista en general, tales como valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, las cuales deberán agregarlos a sus demás ingresos gravables obtenidos en ese año y ser considerados para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.60% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas morales residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(4) Inversionistas extranjeros

Cuando un residente en el extranjero obtenga ingresos por intereses de un residente en México, o el monto principal de la deuda se encuentre colocado en México, se considerará que obtiene un ingreso de una fuente mexicana, sujeto a retención del impuesto sobre la renta.

La LISR establece que los pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, así como la ganancia obtenida en la enajenación de dichos valores, estarán sujetos a una tasa de retención del 4.9%. Como se describe anteriormente, si un residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio otorga un régimen fiscal más benéfico, podrá ser aplicado por el residente en el extranjero para que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención fiscal reducida, en la medida en que le compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a reclamar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se aplique el beneficio.

(b) IVA

El ingreso obtenido en forma de intereses que se generen a partir de valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV no estará sujeto al impuesto al valor agregado, ya que los pagos de intereses derivarían de un valor colocado entre el gran público inversionista para efectos fiscales mexicanos.

(iii.2) Intereses de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Los intereses atribuibles a las SIEFORES no serán gravables en México, ya que las SIEFORES no son contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta.

(2) Personas físicas residentes en México

La LISR establece que las personas físicas mexicanas deben considerar como gravables los pagos de intereses recibidos de entidades que no sean parte del sistema financiero. Dicho ingreso deberá agregarse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos durante el año. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará

obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente y dicha retención podrá ser acreditada por la persona física residente en México contra el impuesto sobre la renta pagadero en su declaración anual.

(3) Personas morales residentes en México

Los pagos de intereses que se generen a partir de los créditos otorgados a una Sociedad Promovida constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, que deberán agregar a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año y deberá ser considerado para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

(4) Inversionistas extranjeros

En términos de la legislación mexicana se establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a Sociedades Promovidas estarán sujetos a una retención de impuestos a una tasa que varía dependiendo de la naturaleza y las características del perceptor. Sin embargo, si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio establece un régimen fiscal más benéfico, el residente en el extranjero podrá solicitar que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención de impuestos reducida, en la medida en que pruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene la facultad para solicitar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se debe aplicar el beneficio.

b IVA

El ingreso obtenido en forma de intereses generados a partir de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas estará generalmente sujeto al IVA en México. El correspondiente IVA deberá ser pagado por las Sociedades Promovidas al Fiduciario, quien lo deberá remitir a las autoridades fiscales mexicanas.

5. Venta de Certificados Bursátiles en el mercado secundario

El Fideicomiso que emite los Certificados Bursátiles aplicará las disposiciones relativas a los FICAPs contenidas en la LISR, en el Reglamento de la LIRS y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Al respecto, el régimen aplicable a los FICAPs establece un procedimiento específico para determinar los efectos fiscales que se generen por la enajenación de los derechos que se tengan en el Fideicomiso, representados por los Certificados Bursátiles. Dicho procedimiento se describe a continuación.

La fracción VI del artículo 193 de la LISR establece que cuando un fideicomisario transfiere los derechos que tenga en el Fideicomiso (representados por los Certificados Bursátiles), la ganancia derivada de la venta de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso que resulte de dicha transferencia deberá ser determinada restando el costo fiscal del precio de venta. El costo fiscal se determina considerando como costo comprobado de adquisición el monto de su Cuenta de Capital de Aportación, y agregando a dicha cantidad la parte atribuible a dicho fideicomisario de las cuentas de ingreso mantenidas por el Fiduciario, así como la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

En caso de que se lleve a cabo una venta parcial de los Certificados Bursátiles, el costo fiscal del fideicomisario será determinado en la proporción aplicable de los Certificados Bursátiles vendidos.

Siempre que dichos Certificados Bursátiles sean adquiridos por un tercero, el monto pagado por dichos valores deberá considerarse como un costo de adquisición y dicho monto únicamente podrá incrementarse o reducirse, según sea aplicable, por la diferencia que resulte del balance en la fecha de venta y en la fecha de adquisición de las Cuentas de Ingresos y de la CUFIN mencionada anteriormente.

No obstante lo anterior, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el ingreso que se genere para un residente extranjero por la enajenación de Certificados Bursátiles deberá estar sujeto a

impuestos y retenciones en México, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean residentes en el extranjero que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales respecto de la venta de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

6. Ingresos por servicios independientes cobrados a Sociedades Promovidas

(i) ISR

Los ingresos que llegara a obtener el Fideicomiso por la prestación de servicios independientes a favor de las Sociedades Promovidas se encuentran sujetos al pago del impuesto sobre la renta.

(ii) IVA

Los ingresos por prestación de servicios independientes que en su caso llegue a obtener el Fideicomiso serán objeto de IVA.

7. Otros impuestos

(i) Impuesto sobre herencias y donaciones

Los residentes en México y en el extranjero no serán, por lo general, responsables de impuestos mexicanos al patrimonio, a la herencia o a otros impuestos similares respecto de su tenencia de Certificados Bursátiles, al momento de su muerte o por donaciones realizadas por ellos.

Sin embargo, un residente en México o en el extranjero que reciba Certificados Bursátiles por medio de una transferencia gratuita podrá estar sujeto a impuestos mexicanos.

(ii) Impuesto sobre emisiones y transferencias

Actualmente no existe un impuesto al registro de emisiones o impuestos similares pagaderos por un residente en México o un residente en el extranjero respecto de los Certificados Bursátiles.

II.1.43 Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto.

II.1.44 Representante Común

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

II.1.45 Remoción del Representante Común

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

II.1.46 Intermediario Colocador

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

II.1.47 Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV mediante oficio No. 153/5810/2015 de fecha 11 de noviembre de 2015 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los mismos.

El presente Prospecto podrá consultarse en internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.cnbv.gob.mx y www.cibanco.com

II.2 Destino de los Fondos

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. El destino de los fondos incluirá el pago de gastos de conformidad con los Documentos de la Operación y se mantendrán en las Cuentas Generales para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que los Vehículos de Inversión destinen dichos recursos a la realización de Proyectos mediante las Inversiones.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y gastos del Intermediario Colocador, a través de las Cuentas Generales y utilizará dichos recursos para:

- pagar o reembolsar al Administrador, en su caso, \$1,968,263.50 (Un millón novecientos sesenta y ocho mil doscientos sesenta y tres Pesos 50/100 Moneda Nacional) por concepto de Gastos de Emisión y Colocación;
- constituir inicialmente la Reserva para Gastos con un monto equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión, transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva para Gastos y aplicar el remanente de cualquier manera prevista en el Contrato de Fideicomiso. Dichos usos podrán incluir (i) realizar Aportaciones del Fideicomiso; (ii) pagar o reembolsar Gastos de Inversión; y/o (iii) reconstituir la Reserva para Gastos; entre otros.

A la fecha del presente Prospecto no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Aportación del Fideicomiso, ni tampoco el monto total que será aplicado en la realización de Inversiones o en el pago de Gastos. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de distintas condiciones.

Los recursos netos que obtendrá el Emisor ascienden a \$1,012,834,833.87 M.N. (Mil doce millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos treinta y tres Pesos 87/100 M.N.), mismos que, junto con la Aportación Inicial del Fideicomitente de \$1,000.00 (Mil Pesos 00/100 M.N.), serán distribuidos en las Cuentas del Fideicomiso de la siguiente manera:

Cuentas Generales	\$996,880,461
<i>Cuenta General A</i>	\$685,307,947
<i>Cuenta General B</i>	\$311,572,514
Cuenta de Reserva de Gastos	\$5,955,373
Cuenta de Reserva de Gastos de Asesoría	\$10,000,000
Cuentas de Inversiones	\$0
Cuenta de Distribuciones	\$0
Total	\$1,012,835,834

II.3 Plan de Distribución

La Emisión contempla que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer actuará como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el Contrato de Colocación.

El Intermediario Colocador ha celebrado un contrato de sindicación con Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte (el “**Subcolocador**”), mismo que contiene restricciones para que el Subcolocador enajene certificados bursátiles fuera del mercado mexicano.

La siguiente tabla muestra el número de certificados bursátiles que se estima sean distribuidos por el Intermediario Colocador Líder en México y el Subcolocador.

Intermediario Colocador	Certificados Bursátiles	%
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	24,690,003	98.8%
Subcolocador		
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	310,000	1.2%
Total	25,000,003	100.00%

Los Certificados Bursátiles serán colocados por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación cuyo objetivo primordial será su distribución entre inversionistas institucionales mexicanos, dentro de los que se encuentran sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones gubernamentales y privados, instituciones de seguros y fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que los rige. Sin perjuicio de lo anterior, los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuyo régimen de inversión, en su caso, lo prevea expresamente. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los Certificados Bursátiles conforme al procedimiento que se describe en este Prospecto. Al tratarse de una oferta pública, todos los posibles inversionistas que participen en dicho procedimiento participarán en igualdad de condiciones, a menos que su régimen de inversión no lo permita.

El Fiduciario Emisor y el Fideicomitente podrán, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros o entrevistas con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento, siempre y cuando suscriban una carta en términos del formato que corresponda del **Anexo H** de este Prospecto.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica), a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informará a los inversionistas potenciales las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública, el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha, a través de EMISNET en la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado “Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública”.

La metodología de colocación de los Certificados Bursátiles será a través de construcción de libro. Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni

tampoco se utilizará el método de asignación de valores de primero en tiempo primero en derecho. El Intermediario Colocador llevará a cabo la asignación de las posturas hasta que el monto de la Emisión quede agotado, y en todo momento se vigilará que se cumpla con la regulación aplicable. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan comprar un mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros; en el entendido que el Intermediario Colocador se reserva el derecho de asignación discrecional.

La apertura del libro correspondiente a la emisión de los Certificados Bursátiles ocurrirá a las 8:00 a.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado “Fecha de Apertura de Libro” y el libro se cerrará una vez que el Intermediario Colocador así lo determine, en el entendido que el libro deberá cerrarse a más tardar a las 8:00 a.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado “Fecha de Cierre de Libro”.

A más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se realice la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles se publicará un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Bursátiles a través del EMISNET. Finalmente, en la fecha de registro de los Certificados Bursátiles en la BMV, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Fiduciario Emisor. El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles se realizará al tercer día hábil posterior a la fecha de cierre de libro.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer no presta ningún servicio financiero al Fiduciario Emisor en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como intermediario colocador para la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y sus respectivas afiliadas, y periódicamente podrán prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. El Intermediario Colocador considera que no tiene ningún conflicto de interés con el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente en relación con los servicios que han aceptado prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Hasta donde es del conocimiento del Intermediario Colocador, ninguna persona integrante del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) del Intermediario Colocador suscribirá Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Asimismo, hasta donde el Fideicomitente y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente o **“Personas Relacionadas”** (según dicho término se define en la LMV) con los mismos, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Sin embargo, el Intermediario Colocador, el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas o una sola persona no adquirirán Certificados Bursátiles en el futuro.

Adicionalmente, en el caso que alguna persona integrante del mismo Grupo Empresarial que el Intermediario Colocador pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales.

Ni el Fideicomitente ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV. La distribución de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación.

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial es de aproximadamente \$50,856,666.13 (Cincuenta millones ochocientos cincuenta y seis mil seiscientos sesenta y seis Pesos 13/100 Moneda Nacional). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes, se estima que el Monto de la Emisión Inicial que se obtendrá de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles ascenderá aproximadamente a \$1,012,834,833.87 M.N. (Mil doce millones ochocientos treinta y cuatro mil ochocientos treinta y tres Pesos 87/100), en el entendido que los gastos relacionados con la “Comisión por Estructuración” que se menciona más adelante serán cubiertos por Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V., en su carácter de Administrador, y no con los recursos provenientes de la Emisión.

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión son los siguientes:¹

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$19,797.00	N/A	\$19,797.00
Derechos por estudio y trámite ante la BMV	\$16,902.78	\$2,704.45	\$19,607.23
Pago de derechos de inscripción en el RNV que lleva la CNBV	\$744,584.05	N/A	\$744,584.05
Listado en la BMV	\$245,926.91	\$39,348.31	\$285,275.22
Comisión del Intermediario Colocador ¹	\$36,042,042.00	\$5,766,726.72	\$41,808,768.72
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$470,000.00	\$75,200.00	\$545,200.00
Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad	\$552,439.80	\$88,390.37	\$640,830.17
Honorarios de asesores legales y fiscales de la operación	\$3,599,229.00	\$575,876.64	\$4,175,105.64
Honorarios de asesores legales del Intermediario Colocador	\$600,000.00	\$96,000.00	\$696,000.00
Honorarios de asesores legales de los inversionistas	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00
Honorarios del Auditor Externo	\$331,463.88	\$53,034.22	\$384,498.10
Gastos relacionados con la oferta y promoción	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00
Honorarios y gastos notariales	\$225,000.00	\$36,000.00	\$261,000.00
Total:	\$43,947,385.43	\$6,909,280.70	\$50,856,666.13
Comisión por estructuración ²	\$3,523,071.50	\$563,691.44	\$4,086,762.94

¹ Monto no incluye la comisión de 3% sobre el Monto Colocado Serie A pagadera en tres pagos iguales, en los siguientes tres aniversarios de la Fecha de Liquidación Inicial, en el entendido que deberá pagarse con recursos del Fideicomiso en cada aniversario una tercera parte de dicho porcentaje, conforme se estipula en el Contrato de Colocación.

² La Comisión por Estructuración será pagada al Intermediario Colocador directamente por el Administrador, en el entendido que dicha comisión no se cubrirá con los recursos provenientes de la Emisión Inicial.

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de la Operación. Salvo por la opinión legal preparada por Nader, Hayaux y Goebel, S.C. y la opinión fiscal preparada por el tercero independiente autorizado para emitir dictámenes fiscales, los demás asesores que participaron en la Emisión no emitieron informe u opinión alguna con motivo de la asesoría prestada.

II.5 Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Título. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en el Título y en el Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en los Documentos de la Operación o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de votos de los Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- (i)** suscribir el Acta de Emisión, los Certificados Bursátiles que correspondan a la Emisión Inicial, y en su caso, a las Emisiones Subsecuentes, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;
- (ii)** verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii)** verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv)** vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario Emisor y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, así como notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (v)** notificar a la CNBV, la BMV e Indeval (por escrito) respecto de cualquier retraso del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (vi)** convocar, en su caso, y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los Títulos que documentan los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran y solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores, así como ejecutar sus resoluciones;
- (vii)** llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores;
- (viii)** otorgar, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario Emisor de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (ix)** ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (x)** actuar como intermediario entre el Fiduciario Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (xi)** solicitar por escrito al Fiduciario, al Administrador al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante

Común en los términos de los Títulos, el Acta de Emisión y Contrato de Fideicomiso. En este sentido, el Fiduciario y el Administrador deberán proporcionarle de forma oportuna la información relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera, en el entendido que **(i)** el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión y **(ii)** el Representante Común podrá revelar a los Tenedores (cuando sea requerido y a su costa) cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora;

- (xii)** proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario Emisor y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida para tal efecto el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares;
- (xiii)** notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, así como a la BMV a través de Emisnet, (o a través de los medios que estos determinen) con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores;
- (xiv)** velar por los intereses de los Tenedores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte del Fiduciario, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión, distribución y pago de los recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos y los documentos base de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones). Igualmente el Representante Común, en términos del presente Contrato y conforme a las facultades previstas en el mismo y en los demás documentos de la Emisión, revisará el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y demás aspectos relacionados con los Certificados incluyendo la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados;
 - para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales, cualquier persona que suscriba los documentos base de la Emisión y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier información que considere necesaria o conveniente para dichos efectos;
 - en ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información. El Fiduciario tendrá la

obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores, legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados;

- el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior cuando lo estime conveniente, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva;

- en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación o podrá publicar o solicitar al Fiduciario que haga del conocimiento del público a través de la publicación de un evento relevante de cualquier incumplimiento de las obligaciones a que hace referencia el presente inciso, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos base de la emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común;

- a efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable; en el entendido, que el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, sin que dicha contratación libere al Representante Común de sus obligaciones frente a los Tenedores, terceros y a la CNBV. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles, no obstante el hecho de que el Representante Común, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los documentos base de la Emisión o en la legislación aplicable, éste, continuará siendo responsable frente a los Tenedores, terceros y la CNBV, por el debido desarrollo de sus funciones;

- atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las

decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas;

- asimismo, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, en el Comité de Inversión o en la Asamblea de Tenedores ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo;

- de igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores;

- (xv) en caso que el Representante Común, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los documentos base de la Emisión o en la legislación aplicable, el Representante Común seguirá siendo responsable frente a los Tenedores, la CNBV y cualesquier terceros, por el debido desarrollo de sus funciones;
- (xvi) publicar o entregar a través de los medios determinados para tales efectos, cualquier información que el Representante Común esté obligado a distribuir a la CNBV, a la BMV o al público inversionista de conformidad con la legislación aplicable;
- (xvii) estar obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y
- (xviii) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos base de la Emisión de los que sea parte, incluyendo los Títulos y el Acta de Emisión, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que corresponda o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo; en el entendido, que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Indemnización al Representante Común. El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) o, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus accionistas, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

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

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

II.5.1 Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, los Títulos, en su caso, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Lugar de Celebración

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en la Ciudad de México, Distrito Federal, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente.

Convocatoria

La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario o el Representante Común. En el entendido que tanto el Administrador como el Representante Común podrán solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a la Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, obtendrá el visto bueno del Representante Común respecto de la misma. El Fiduciario deberá llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(b) del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud, o de la fecha de la convocatoria, en caso de que no hubiese mediado solicitud por parte de los Tenedores, en el entendido que se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos en EMISNET y en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario (y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, por correo electrónico), con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

Admisión y Representación

Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas de Tenedores por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva o que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario

financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y sea notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

El Fiduciario y el Administrador podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores, con voz pero sin voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Los Tenedores podrán discutir y resolver respecto cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, en su caso, o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos la mayoría de votos de los presentes, salvo en aquellos casos para los que se establezca un porcentaje específico en el Fideicomiso.

Será facultad exclusiva de la Asamblea Ordinaria de Tenedores:

- (i) aprobar la participación de Fondos Paralelos en las Inversiones;
- (ii) aprobar el incremento a la Comisión Anual del Administrador y demás esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico;
- (iii) aprobar cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y en los Lineamientos de Inversión;
- (iv) aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(2)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(A)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(B)** que representen un conflicto de interés.

En este supuesto, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (A) o (B) del primer párrafo del presente inciso (iv), sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

- (v) aprobar financiamientos a ser contratados por la Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso cuando dichos financiamientos sean por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;
- (vi) designar a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 14.1.3, inciso (b) numeral (ii) del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando el Administrador tenga el derecho de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico; y
- (vii) autorizar o aceptar la propuesta del Administrador para la Persona a sustituir a cualesquiera 2 (dos) de los señores Santiago Collada Chávez y/o Patricio Gutiérrez Tommasi, y/o Rafael Díaz Guerrero en términos de lo previsto en la Cláusula 18.1 inciso (j) del Contrato de Fideicomiso;

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (i) remover y designar al sustituto del Fiduciario y del Representante Común;
- (ii) cancelar el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;
- (iii) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;
- (iv) modificar el Contrato de Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación, en los casos previstos en la Cláusula 21.1 del Fideicomiso;
- (v) resolver sobre la ampliación del Monto Máximo de la Emisión cuando el Fiduciario ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (vi) modificar los Criterios de Elegibilidad o los Límites de Apalancamiento;
- (vii) remover al Administrador y designar al Administrador Sustituto.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, en su caso, o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en la Asamblea Extraordinaria de que se trate; **(i)** el caso de remoción y sustitución del Administrador, en cuyo caso la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y quórum del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores; **(ii)** el caso de remoción y sustitución del Administrador sin causa y la designación de un Administrador Sustituto, la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; y **(iii)** para el caso de que se pretendan

modificar los Criterios de Elegibilidad, dicha resolución deberá adoptarse por el voto afirmativo del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en la Asamblea Extraordinaria correspondiente.

Quórum Especiales

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores en la que se desahoguen los quórum especiales que se establecen a continuación, será necesario que la misma tenga el quórum de instalación previamente señalado en para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores o bien para una Asamblea Ordinaria de Tenedores, según se especifica en cada caso siguiente:

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

En el caso de que se pretenda cancelar el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, será necesaria la aprobación de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores, con el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá resolver sobre **(i)** la reapertura y/o ampliación del Monto Máximo la Emisión que se realice previo a la primera Emisión Subsecuente; **(ii)** la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación; **(iii)** la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso o; en su caso **(iv)** la emisión privada de certificados bursátiles.

El voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores será necesario para aprobar los siguientes asuntos:

- (i)** acordar una modificación a la Fecha de Vencimiento;
- (ii)** acordar modificaciones a la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso; o
- (iii)** acordar en afectar el derecho de los Tenedores para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso o al Título correspondiente.

Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estarán disponibles de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores, al menos con 10 días naturales de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la LMV.

Asambleas Especiales

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 21.1 (d) del Fideicomiso, podrán existir ciertas Asambleas Especiales de Tenedores Serie A o Tenedores Serie B únicamente en el supuesto ahí contemplado, mismas que tendrán las mismas reglas, quórum de instalación y resolución establecido para las Asambleas Extraordinarias de Tenedores, pero únicamente computarán para dichos quórum ya sea de instalación o de votación de los Certificados Bursátiles de la serie respectiva de que se trate.

Nulidad de los Acuerdos

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en la Cláusula 9.3 del Fideicomiso será nula y no surtirá efecto legal alguno.

Actas de Asamblea de Tenedores

De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia de las actas levantadas y del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Convenios de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores que contengan opciones de compra o venta de Certificados Bursátiles entre Tenedores o bien cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los Certificados Bursátiles. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cuando en dichos convenios de voto, se contemple la renuncia de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en la legislación aplicable, deberá estarse a lo previsto en los Documentos de la Operación y bastará con notificación entregada al Fiduciario con copia al Representante Común en términos del Contrato de Fideicomiso.

Primera Asamblea de Tenedores

En un plazo que no exceda de 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Emisión Inicial se celebrará una Asamblea de Tenedores, misma que será debidamente convocada por el Fiduciario, en la cual, entre otros, se deberá aprobar la integración del Comité Técnico y los Límites de Apalancamiento

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

<i>Participante</i>	<i>Nombre</i>	<i>Representante(s)</i>
Fideicomitente y Administrador	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.	Germán Ahumada Alduncin Carlos Gutiérrez Andreassen
Coinversionista	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Germán Ahumada Alduncin Carlos Gutiérrez Andreassen
Fiduciario	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Mara Patricia Sandoval Silva
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Elena Rodriguez Moreno
Agente estructurador	BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Jorge Tacias Pitarch
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	José Ildelfonso Buendía Calzada Ángel Espinosa García
Abogado Independiente	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Gunter A. Schwandt
Asesor fiscal externo	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Adalberto Valadez
Auditor Externo	PricewaterhouseCoopers, S.C.	Eduardo González Dávila G. José Antonio Quesada Palacios
Asesor Legal del Intermediario Colocador	Bufete Robles Miaja, S.C.	Rafael Robles Miaja Ximena Robles Miaja
Tercero independiente autorizado para emitir dictámenes fiscales	Grupo KMC Campos y Campos, S.C.	Jaime Campos de Pablo

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre 1, piso 28; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; México, D.F., teléfono (01) 55 5081 1476 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico rdiaz@artha.com.mx.

Los asesores legales de ciertos inversionistas Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enriquez, S.C., revisaron los Documentos de la Operación y prepararon el memorándum que se ha dado a conocer al público inversionista a través de la página de CNBV y BMV, mismo que se adjunta al presente Prospecto como **Anexo L**.

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

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

III.1 Descripción General

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo*, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Explicación Descriptiva y Esquemática de la estructura de la operación:

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. para que directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión los Vehículos de Inversión se realicen inversiones inmobiliarias en México con la finalidad de: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, los Criterios de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores.

Los Certificados Bursátiles se emitirán en dos series. Dichas series se dividen de la siguiente forma: **(i)** los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión; y **(ii)** los Certificados Bursátiles Serie B, que se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

Los Certificados Bursátiles incorporan a favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos y Rendimientos, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora, que a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo distribuciones por reducciones de capital) de acuerdo a su participación en los Vehículos de Inversión y en función del éxito de cada uno de los Proyectos. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que realicen los Vehículos de Inversión. Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirán la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario realizarán las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato

de Coinversión. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso, entre otras funciones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso y de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Operación, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para llevar a cabo las Inversiones a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión, o en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y los siguientes límites de apalancamiento (los “Límites de Apalancamiento”):

- (i) respecto de financiamientos contratados al nivel de los Vehículos de Inversión no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos;
- (ii) respecto de financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso, no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos;
- (iii) deberán estar valuados en Pesos o en Unidades de Inversión;
- (iv) deberán tener un plazo mínimo de 2 (dos) años; y
- (v) el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento).
- (vi) La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán (i) gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento; y (ii) constituir todo tipo de garantías (incluyendo sin limitar hasta por un 20% (veinte por ciento) sobre el monto del Compromiso de los Tenedores en una Llamada de Capital respectiva) y, cada uno respecto de los otros, constituirse como obligado solidario o fiador y garantizar sus respectivas obligaciones.

Para efectos del inciso (iv) anterior, se entenderá por “índice de cobertura” en cualquier fecha de determinación, una fracción (a) cuyo numerador es la suma de todo el Ingreso Neto Operativo en dicha fecha; y (b) cuyo denominador es el servicio de deuda, incluyendo intereses, principal y pagos de arrendamiento, en su caso, a dicha fecha.

Asimismo: (i) los Tenedores deberán, en la primer Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar los Límites de Apalancamiento; y (ii) el Administrador deberá supervisar que la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y el Fideicomiso cumplan con los Límites de Apalancamiento. El Comité Técnico y el Representante Común tendrán en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento de los Límites de Apalancamiento.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que ésta realice las Inversiones a través de los Vehículos de Inversión mexicanos destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en los Proyectos. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

Si durante el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones a la Sociedad Controladora y por alguna razón éstas no se destinaran a Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora para la realización de las Inversiones que se le presenten posteriormente; en cuyo caso el Administrador estará obligado a notificarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones a la Sociedad Controladora fueron efectivamente aportadas u otorgadas por la Sociedad Controladora en forma de préstamos a una o más Vehículos de Inversión y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate sean cancelados, los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora, y en caso de existir para dichos Proyectos, a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la renuncia del o de los Proyectos no se hayan destinado a tal fin. En este caso la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

El Administrador, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso deberá **(i)** mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; **(ii)** mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso; y **(iii)** entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; **(iv)** ejercer sus poderes para actos de administración y de dominio en términos de lo previsto en el Contrato de Administración; y **(v)** cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. De igual forma, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales y deberán conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. Asimismo, durante el Periodo de Inversión los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se obligan a dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y, salvo por lo expresamente permitido en el Fideicomiso, se abstendrá de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico. Adicionalmente, el Administrador: **(i)** tendrá un esquema de compensación, comisiones e incentivos que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores en términos del presente Contrato y del Contrato de Administración; y **(ii)** estará sujeto al régimen de responsabilidad previsto en el Contrato de Administración.

Por su parte, el Fideicomitente no tendrá obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores adicionales a las establecidas en los Documentos de la Operación.

Condiciones de Exclusividad

Durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador, se abstendrá de promover o administrar directa o indirectamente algún otro vehículo de inversión nacional, cuya estrategia de inversión sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso en virtud de los Proyectos, excepto por los Fondos Paralelos, hasta el momento en que el 80% (ochenta por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido (las "**Condiciones de Exclusividad**").

Sin perjuicio de lo anterior podrán desarrollarse directa o indirectamente por el Administrador o una Afiliada de éste proyectos cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso cuando **(i)** el monto a invertirse en cualesquiera de dichos proyectos rebase los límites de inversión o no cumpla con los parámetros de inversión del Fideicomiso (incluyendo los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad), o **(ii)** el monto a invertir rebase la disponibilidad de fondos del Fideicomiso, siempre y cuando, en los casos (i) y (ii) anteriores el proyecto correspondiente se le haya ofrecido primero al Fideicomiso y éste, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente al proyecto, no haya decidido participar en él en los términos propuestos.

Por su parte, en caso de que el Administrador o el Equipo Ejecutivo del Administrador, según corresponda, identifique oportunidades de Inversión que **(i)** cumplan con los Lineamientos de Inversión; **(ii)** cumplan con los Criterios de Elegibilidad; y **(iii)** pudieran ser adecuadas para el Fideicomiso, se obliga a ofrecer dichas oportunidades de inversión primero al Fideicomiso, salvo que **(a)** el 80% (ochenta por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido; **(b)** el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, hubiere concluido en términos del Contrato de Fideicomiso; o **(c)** cuente con la aprobación del Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros no designados por el Administrador. En los casos (i) (ii) y (iii) anteriores, una vez que la oportunidad de inversión haya sido ofrecida primero al Fideicomiso y éste, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente al proyecto, no haya decidido participar en la misma en los términos propuestos, el Administrador o el Equipo Ejecutivo del Administrador, según corresponda, podrá ofrecer dichas oportunidades de inversión a terceros en las mismas condiciones.

Los términos anteriormente descritos aplicarán de la misma forma y términos a los Fondos Paralelos y terceros inversionistas, en el entendido además, que **(i)** bajo ningún supuesto los Fondos Paralelos o terceros inversionistas podrán tener una participación mayor que el Fideicomiso en ninguna Inversión y/o Vehículo de Inversión y; **(ii)** fuera de lo previsto en el inciso (i) anterior y de lo expresamente previsto en la Cláusula 11.13 del Contrato de Fideicomiso, no existe otro límite a la participación de Fondos Paralelos y terceros inversionistas.

Distribución de Efectivo Excedente

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, el Efectivo Excedente deberá ser transferido como a continuación se indica:

- (a)** el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones A y en la Cuenta de Inversiones B y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser entregado por el Fiduciario, en proporción primero al Porcentaje de Participación A y Porcentaje de Participación B, y, posteriormente, al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares, a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente, como Distribuciones del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que dichas cantidades no deberán considerarse, bajo ninguna circunstancia, para el cálculo del Retorno Preferente a ser realizado en términos del Contrato de Fideicomiso;
- (b)** el monto de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que no hubieren sido destinadas a uno o más Vehículos de Inversión deberá ser restituido a los Accionistas de la Sociedad Controladora en la proporción en que lo aportaron, en la forma y términos que al efecto se acuerde, junto con los rendimientos que se hubiesen generado por las Inversiones Permitidas sobre dichas cantidades. En este caso el Fiduciario, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora deberá distribuir dichos montos a los Tenedores conforme al inciso a) anterior; y
- (c)** los recursos aportados u otorgados por la Sociedad Controladora en forma de préstamos a los Vehículos de Inversión que **(i)** no se hubieren destinado a Inversiones; **(ii)** no sean Inversiones de Seguimiento; y **(iii)** sean distintas de las aportadas por los Fondos Paralelos (en su caso),

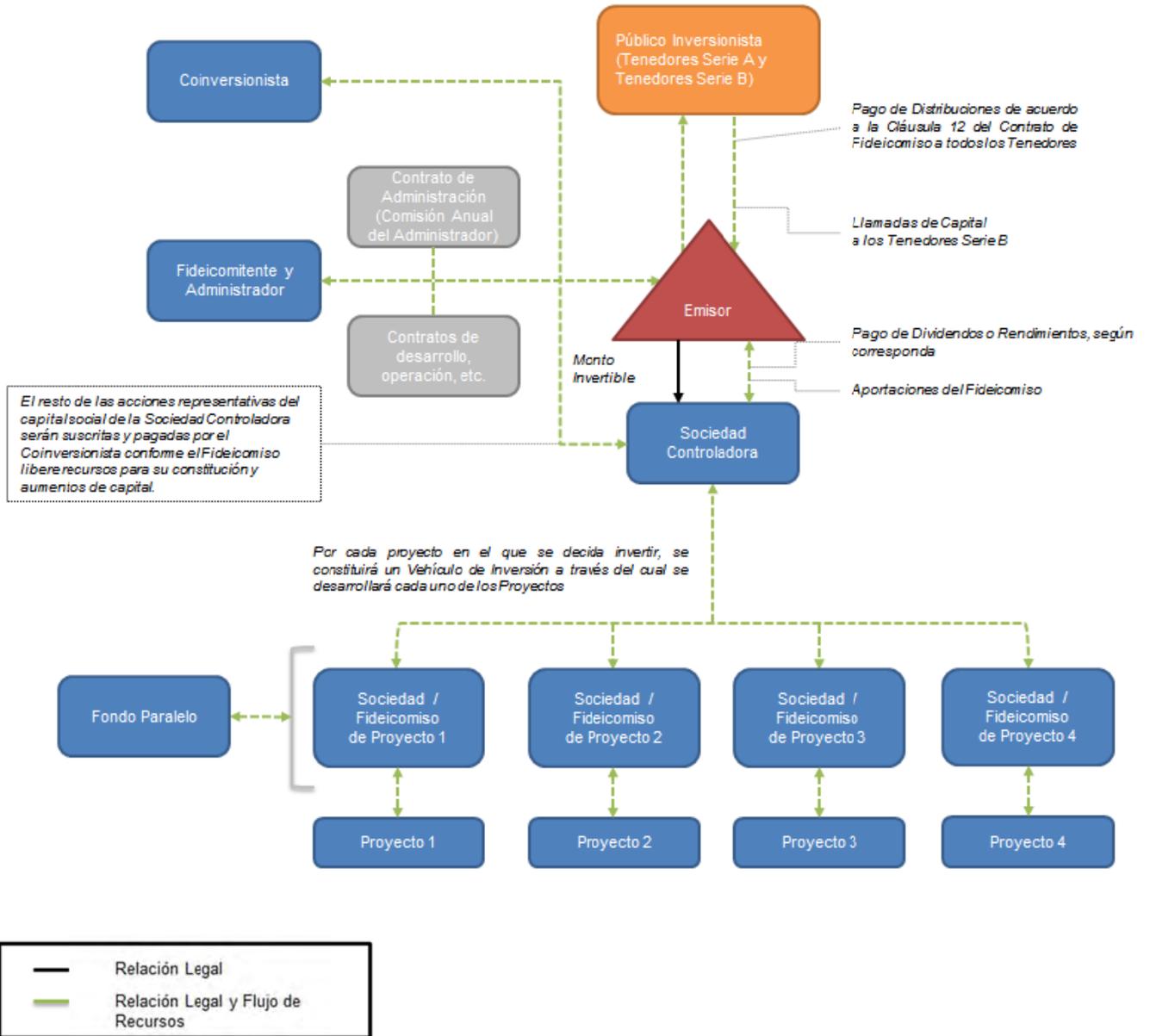
deberán ser restituidas a la Sociedad Controladora, en la forma y términos que al efecto se acuerden. La Sociedad Controladora deberá distribuir dichos montos conforme al inciso (b) anterior.

Los recursos que en su caso aporten los Fondos Paralelos y que al término del Periodo de Inversión, y en su caso de la Extensión del Periodo de Inversión, no hayan sido destinados a Inversiones, serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación de dichos fondos.

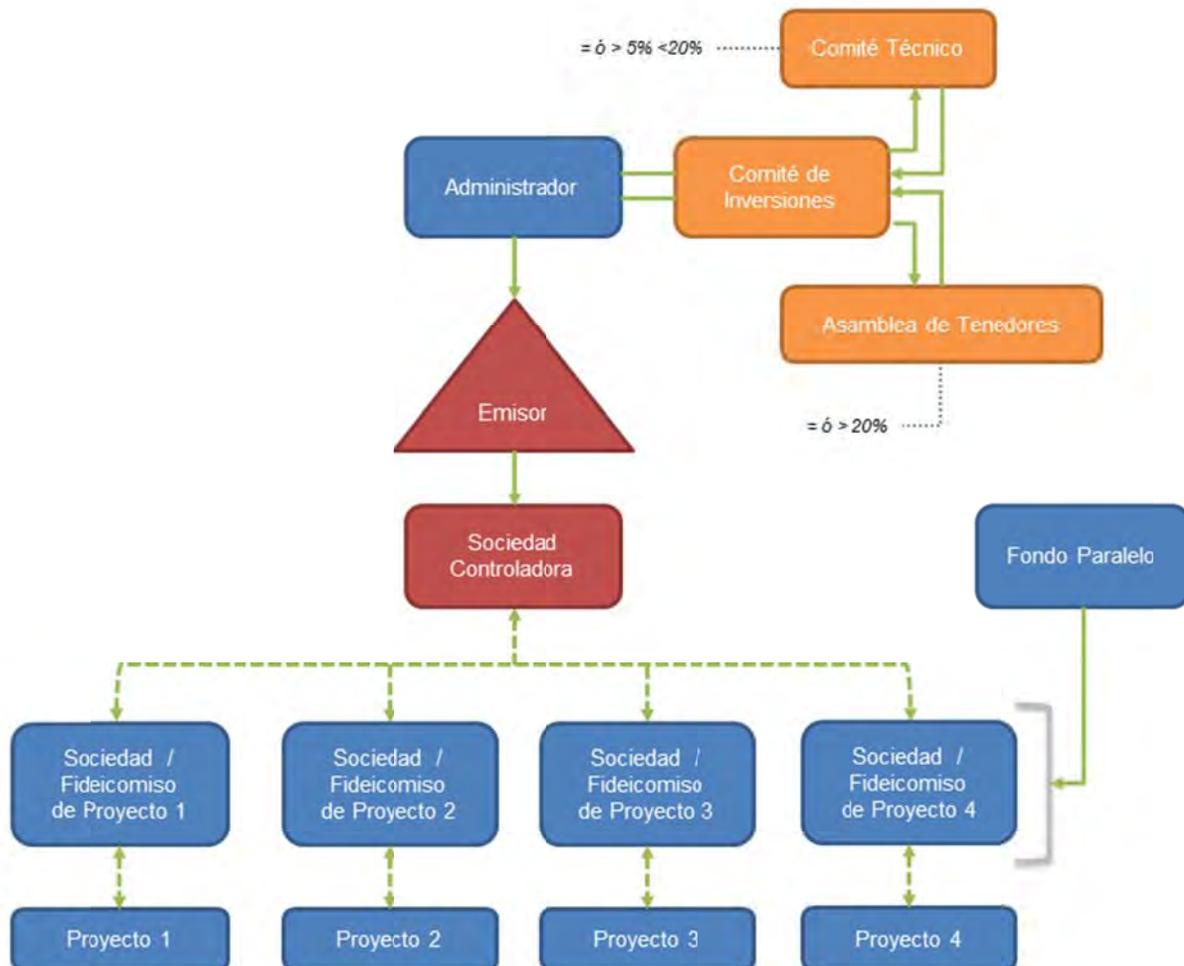
Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o el patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Coinversionista decida ejercer el derecho antes mencionado y haya obtenido para tal efecto el consentimiento de los Tenedores, el precio de compra de las Acciones Serie B será utilizado por el Fiduciario para ser distribuido a los Tenedores. Una vez hecho lo anterior, y cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

Estructura de la Operación:



Explicación Descriptiva y Esquemática de la forma en que el Fideicomiso realizará las Aportaciones del Fideicomiso utilizando los recursos derivados de la Emisión:



Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

- (a)** Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los incisos (c) y (d) siguientes.
- (b)** Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Inversiones.
- (c)** El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los Inmuebles. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos.
- (d)** El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:
 - (i)** el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;
 - (ii)** el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar Proyectos inviables;
 - (iii)** el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;
 - (iv)** definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;
 - (v)** revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;
 - (vi)** realizar estudios para comprobar situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias y obtener las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo, en su caso;
 - (vii)** investigar los antecedentes registrales de la propiedad del Inmueble y la no existencia de gravámenes o adeudos;
 - (viii)** ejecución y puesta en marcha de un plan maestro del cual devienen distintas opciones para determinar el destino del Inmueble; y
 - (ix)** estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión.
- (e)** Sujeto a las características de cada Proyecto, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y, en su caso, futuro arrendamiento o venta de cada Proyecto, incluyendo de Infraestructura Urbana, entre otros.
- (f)** El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Proyectos correspondientes, según corresponda, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otra actividad relacionada con el

esfuerzo de venta o arrendamiento directo de los Proyectos no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el párrafo anterior deberán ser consideradas como independientes a lo establecido en el Contrato de Administración.

Coinversión

Coinversión del Fideicomiso

En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obligará, entre otras cosas, a **(i)** llevar a cabo Aportaciones del Coinversionista equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora; **(ii)** adquirir, o hacer que el Vehículo de Coinversión correspondiente adquiera, una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso, actuando a través del Fiduciario, y de manera simultánea, una participación equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Invertible por Proyecto en las Inversiones; y **(iii)** a desinvertir o hacer que el Vehículo de Coinversión correspondiente desinvierta, las Inversiones de manera simultánea con el Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; en el entendido que, el Coinversionista deberá realizar la Inversión directamente o a través de la Sociedad Controladora.

El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, estarán obligados a invertir, conforme a su Porcentaje de Coinversión, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de la Sociedad Controladora, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Coinversión.

El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, participará de manera directa o a través de la Sociedad Controladora, en las Inversiones mediante **(i)** la participación en el capital social de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social de la Sociedad de Proyecto o el patrimonio del Fideicomiso de Proyecto; o **(ii)** a través de financiamientos en favor de la Sociedad Controladora o del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

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

Coinversión en los Vehículos de Inversión

Podrán participar personas distintas a la Sociedad Controladora, al Coinversionista y al Fondo Paralelo en los Vehículos de Inversión, según lo determine el Administrador. Para tal efecto, el Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate (incluyendo enunciativa más no limitativamente: el grado de experiencia probada para el tipo de inversión, su historial de operación en inversiones similares, su reputación en el mercado, sus relaciones en el sector respectivo y que tenga los recursos necesarios para llevar a cabo la coinversión con el Fideicomiso) para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición de los Inmuebles, aportación de los mismos en los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 2. de la Circular Única, el Fideicomiso contará con un Comité Técnico. La integración del Comité Técnico, incluyendo los derechos de los Tenedores a designar un miembro del Comité Técnico y las funciones de dicho comité se describen en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico en los términos del Contrato de Fideicomiso, según se describe en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por aquellos miembros designados por el Administrador.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, así como los Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones estará integrado por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Santiago Collada Chávez, Patricio Gutiérrez Tommasi, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Rafael Díaz Guerrero y Eduardo Postlethwaite Valle y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión del análisis técnico de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, a fin de permitir la creación de un modelo detallado de los flujos y el desempeño estimado de cada Proyecto. Asimismo, en dicho Comité de Inversiones se discutirán las distintas opciones para estructurar las oportunidades de inversión.

El Comité de Inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado. A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración del Administrador, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión, deberá nombrar de entre a sus miembros a un presidente. El Comité de Inversiones deberá también, en caso de omisión de la asamblea de accionistas o del consejo de administración del Administrador, en su caso, designar a un secretario, y a un secretario Suplente, los cuales no requerirán ser miembros del consejo de administración o del propio Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones podrá designar a las personas que ocupen cargos que estimen convenientes para el mejor desempeño de sus funciones. El presidente presidirá las sesiones del Comité de Inversiones y actuará como secretario quien ocupe tal cargo y, en su ausencia, ocupará tal cargo su suplente. En ausencia de ambos, actuará como secretario la persona que, a propuesta de quien presida, designe el Comité de Inversiones por mayoría simple de votos. Las copias o constancias de las actas de las sesiones del Comité de Inversiones podrán ser autorizadas y certificadas por el secretario o su suplente. El secretario se encargará de redactar y consignar en el libro respectivo, las actas que contengan los acuerdos de las sesiones del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones durarán en su encargo 1 (un) año, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de los mismos, podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales del Administrador y recibirán las remuneraciones que, en su caso, determine la asamblea de accionistas.

III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor

III.2.1 Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de tiempo en tiempo por: **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso; **(iv)** los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(ix)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que ésta realice las Inversiones a través de los Vehículos de Inversión mexicanos destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en los Proyectos. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR, su Reglamento y las reglas aplicables de y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

El proceso de búsqueda y aprobación de oportunidades de inversión será llevado a cabo de acuerdo a lo descrito en el apartado denominado *Servicios del Administrador* de la sección **III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (b) Contrato de Administración** de este Prospecto.

Cualesquier cantidad que se reciba como Distribuciones de la Sociedad Controladora, será distribuida a sus accionistas en Dividendos o Rendimientos, según corresponda. A su vez, las cantidades que reciba el Fiduciario en virtud de las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, serán distribuidas, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador, como Distribuciones del Fideicomiso y bajo las reglas establecidas en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso.

III.2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos

Salvo por la Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto de la Emisión Inicial, no se transferirán activos adicionales o derechos al Fideicomiso antes o en la fecha de la Emisión Inicial.

III.2.3 Contratos y Acuerdos

(a) Contrato de Fideicomiso Emisor

(A) Descripción del Fideicomiso Emisor

La emisión de Certificados Bursátiles se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2363 de fecha 6 de noviembre de 2015 constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario, según el mismo fue modificado mediante Primer Convenio Modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015. El Contrato de Fideicomiso, junto con el Primer Convenio Modificatorio de fecha 10 de noviembre se adjunta al presente Prospecto como Anexo D. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente:	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomisarios:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados por el Representante Común
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.
Coinversionista:	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.

(B) Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos:

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y

- (j) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

(C) Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en: **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Para la realización de dichos fines, las facultades del Fiduciario incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

(a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial del Fideicomitente y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar, a través de las personas que al efecto designe el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera, así como realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(b) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar, directamente o a través de las personas designadas por el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, así como para llevar a cabo el listado, oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como solicitar y obtener de la CNBV, BMV e Indeval, y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B, incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso;

(c) que el Fiduciario, por conducto del Administrador: **(i)** lleve a cabo las gestiones necesarias para inscribir el Contrato de Fideicomiso ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias (“RUG”) para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 2 (dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración **(ii)** presente cualquier modificación o re-expresión del Contrato de Fideicomiso a registro ante el RUG, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la firma de dicha modificación y/o re-expresión; y **(iii)** mantenga dichos registros vigentes durante el término del Contrato de Fideicomiso y cancele cualesquiera de dichos registros ante el RUG al término del Contrato de Fideicomiso;

(d) que, previa aprobación por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario realice Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes y pague los Gastos de Emisión y Colocación a quien corresponda;

(e) que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario emita Certificados Bursátiles Serie A de conformidad con y en los términos que se señalan en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, así como lleve a cabo todos y cualesquiera de los actos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, la autorización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie A ante el RNV y suscriba los títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes y lleve a cabo el intercambio a que se refiere dicha Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso;

(f) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión, lleve a cabo Emisiones de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes;

(g) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B ante el RNV respecto de las Emisiones Subsecuentes;

(h) celebrar uno o más Contratos de Colocación en relación con los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme al mismo con el fin de consumir la oferta pública de los Certificados Bursátiles que haya sido autorizada por la CNBV, en su caso realizar la oferta privada de Certificados Bursátiles, y realizar pagos conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(i) celebrar con el Representante Común el contrato de prestación de servicios correspondiente, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Fideicomitente, y cumplir las obligaciones previstas en el mismo;

(j) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en su caso, llevar a cabo la reapertura y/o ampliación de la Emisión en el entendido que la misma no modificará los términos y condiciones de la Emisión salvo autorización expresa de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe la reapertura y/o ampliación y cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción VI de la Circular Única;

(k) llevar a cabo la Emisión Inicial, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico y/o por la Asamblea de Tenedores;

(l) establecer, administrar y mantener las Cuentas del Fideicomiso en Instituciones de Crédito en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en base a las instrucciones escritas que de tiempo en tiempo le gire el Administrador, a efecto de cumplir con el manejo de las Cuentas del Fideicomiso;

(m) invertir los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas en tanto no sean dispuestos para realizar Aportaciones del Fideicomiso, realizar Distribuciones del Fideicomiso o para pagar los Gastos, en el entendido que los rendimientos de dichas Inversiones Permitidas deberán ser depositados en la misma Cuenta del Fideicomiso en la que estaban registrados los montos con los que se efectúen dichas Inversiones Permitidas;

(n) constituir con el Coinversionista la Sociedad Controladora y suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de tiempo en tiempo en términos de lo

establecido en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, le dirija;

(o) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de conformidad con la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, suscribir cualesquier documentos, contratos, convenios y títulos de crédito para tal fin; en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión;

(p) ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que sean consecuencia de la titularidad que tenga sobre las Acciones Serie B, dentro de los cuales se incluye la suscripción y pago de Acciones Adicionales Sociedad Controladora, el derecho a cobrar Dividendos y/o Rendimientos, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan como accionista de la Sociedad Controladora, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y, en su caso, a través de las terceras personas que en el mismo escrito se designen y a quien se le haya otorgado poder general o especial suficiente conforme a derecho;

(q) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, votar y ser titular de Acciones Serie B y otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;

(r) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, y ser titular de los derechos o títulos de crédito que, en su caso, documenten las Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin, así como ejecutar las garantías que en su caso se otorguen o llevar la conversión de derechos representativos de deuda en derechos representativos de capital respecto a dichas Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo cualquier documento o derecho en virtud del cual el Fideicomiso tenga alguna participación en los Vehículos de Inversión derivados de las Aportaciones del Fideicomiso;

(s) ejercer cualesquier acción o derecho derivados de las Aportaciones del Fideicomiso, así como adquirir los bienes resultado de la ejecución de cualesquiera forma de garantías sobre los bienes de los Vehículos de Inversión, así como adquirir y disponer de dichos bienes;

(t) ejercer, o permitir el ejercicio de los derechos relacionados al Patrimonio del Fideicomiso, y realizar todos los actos necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;

(u) el cumplimiento por parte del Fiduciario de todos los deberes y obligaciones especificados o establecidos a su cargo en el Contrato de Fideicomiso y en cada uno de los Documentos de la Operación, en los términos que ahí se señalen;

(v) comparecer, con el Administrador y la Sociedad Controladora a la celebración del Contrato de Administración y, en su caso, sustituir al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho Contrato de Administración;

(w) celebrar, con el Coinversionista y el Administrador el Contrato de Coinversión, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;

(x) celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador o con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos;

(y) celebrar cualesquiera Documentos de la Operación de los cuales sea parte o compareciente, así como aquellos contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso o relacionados con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven de los mismos, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, directamente o a través de las terceras personas que mediante el mismo escrito se designen;

(z) obtener financiamiento y otorgar, constituir y recibir todo tipo de garantías para tal efecto incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, hipotecas, prendas, fideicomisos y avales, en relación con deudas y obligaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, así como constituirse como obligado solidario o fiador, y garantizar obligaciones de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, sujeto a los Límites de Apalancamiento;

(aa) celebrar con el Administrador o cualquier otra Persona, siempre que se trate de una persona moral, contratos de prestación de servicios que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo aquellos contratos mencionados en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso;

(bb) contratar y remover al Valuador Independiente, al Auditor Externo y a cualquier otro valuador o asesor, con el voto favorable de los miembros del Comité Técnico, en el entendido que en dicha decisión no podrán participar los miembros designados por el Fideicomitente;

(cc) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(dd) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso;

(ee) pagar, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, las Distribuciones del Fideicomiso y el pago de cantidades que correspondan a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, así como el pago de los Gastos de conformidad con los Porcentajes de Participación que corresponden a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B respecto de dichos Gastos en términos de la Cláusula 10.1 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;

(ff) preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y cualquier otra ley o normatividad aplicable (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de revelación de información), así como toda la información que sea requerida de tiempo en tiempo de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte;

(gg) preparar, en su caso, aquella documentación que resulte necesaria para la presentación de las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable, en base a la información fiscal, financiera y administrativa que el Administrador le entregue al Fiduciario para el cumplimiento de dichos fines;

(hh) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, en su caso;

(ii) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente o el Representante Común, según sea el caso;

(jj) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y cualesquiera cantidades bajo los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato, y dé por extinguido el Contrato de Fideicomiso otorgando al Fideicomitente el finiquito más amplio que enderecho corresponda, de Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico;

(kk) que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan plenos efectos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme a lo establecido en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso; y

(ll) en general, realizar cualquier otro acto, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, recomendables o convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos y fines del Contrato de Fideicomiso o la normatividad aplicable, según le instruya el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico.

(D) Distribuciones

Distribuciones de la Sociedad Controladora

De acuerdo a lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora, las Acciones Sociedad Controladora otorgarán, entre otras cosas, el derecho a sus accionistas a recibir las Distribuciones de la Sociedad Controladora.

El Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista y el propio Administrador hayan recibido cualquier cantidad, incluyendo la Comisión Anual por Administración, en términos del Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el mismo, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

(a) Sujeto a lo establecido en los incisos siguientes, las cantidades pagaderas en forma de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, por la Sociedad Controladora, se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora de la manera que más adelante se describe. Lo anterior en el entendido que los Accionistas de la Sociedad Controladora tendrán el derecho a recibir Dividendos y/o Rendimientos, en la medida en que cada uno de ellos haya realizado las Aportaciones a la Sociedad Controladora que de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Coinversión se haya comprometido a realizar. En caso de que no se cumplan dichos compromisos, el Accionista de la Sociedad Controladora que incumpla, no tendrá derecho a recibir Dividendos y/o Rendimientos.

Los montos que el Fideicomiso reciba de la Sociedad Controladora por concepto de Dividendos y/o Rendimientos serán distribuidos a los Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

(b) En cada Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora las cantidades que se distribuyan por concepto de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, se utilizarán para pagar a los

Accionistas de la Sociedad Controladora los conceptos que se describen a continuación y en el siguiente orden de prelación:

(i) proporcionalmente al porcentaje de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora (sin importar si éstas se realizaron como aportaciones de capital o de préstamos) a los Accionistas de la Sociedad Controladora hasta que hayan recibido: **(1)** el reembolso del 100% (cien por ciento) de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora, incluyendo los intereses que se hayan generado por las Aportaciones a la Sociedad Controladora hechas en forma de préstamos, según corresponda; y **(2)** el Retorno Preferente;

(ii) una vez que los conceptos mencionados en el inciso (i) anterior hayan sido pagados a los Accionistas de la Sociedad Controladora, las cantidades pagaderas como Dividendos por la Sociedad Controladora se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora como a continuación se indica:

Con independencia al porcentaje de las Aportaciones a la Sociedad Controladora o a la participación en la tenencia accionaria que cada Accionista de la Sociedad Controladora tenga, el porcentaje de los Dividendos que al momento señalado en el párrafo anterior les corresponda, se distribuirá de la siguiente manera: **(1)** el 80% (ochenta por ciento) para el Coinversionista; y **(2)** el 20% (veinte por ciento) restante a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en proporción a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora.

El Coinversionista recibirá los Dividendos en la forma descrita en este párrafo (ii) hasta la fecha en la que el Coinversionista, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora, haya recibido por el concepto descrito en el inciso (1) anterior, un monto igual al 20% (veinte por ciento) del monto del Retorno Preferente que haya sido pagado a los Accionistas de la Sociedad Controladora bajo el inciso (ii) (2) anterior, más una cantidad equivalente al monto que hayan recibido los Accionistas de la Sociedad Controladora, en términos del inciso (ii) (2) anterior (la "Actualización").

(iii) una vez que la Actualización haya sido pagada al Coinversionista, las cantidades pagaderas como Dividendos por la Sociedad Controladora se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora como a continuación se indica:

Con independencia al porcentaje de las Aportaciones a la Sociedad Controladora o a la participación en la tenencia accionaria que cada Accionista de la Sociedad Controladora tenga, el porcentaje de los Dividendos que al momento señalado en el párrafo anterior les corresponda, se distribuirá de la siguiente manera: **(1)** el 80% (ochenta por ciento), para cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en proporción a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora; y **(2)** el 20% (veinte por ciento) restante para el Coinversionista (el "Premio").

(c) Los derechos del Coinversionista a recibir los Dividendos de conformidad con los incisos (b) (ii) (1) y (b) (iii) (2) anteriores terminarán en el caso de que **(i)** el Administrador y el Coinversionista dejen de ser Controlados por el mismo grupo de personas; y/o **(ii)** el Administrador hubiere sido destituido por las causas señaladas en la Cláusula 18.1, incisos (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) o (i) del Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones del Fideicomiso

Las Distribuciones del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores correspondientes en proporción al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor dentro de su serie respectiva de conformidad con las Cláusulas 8.1.1, 10.1.3 y 10.1.4 del Fideicomiso.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente, una vez aprobado por el Auditor Externo. El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través de EMISNET con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente y deberá dar aviso a Indeval y al Representante Común, por escrito o por los medios que éste determine, con 6 (seis) Días

Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores.

Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes de manera semestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Retorno Preferente

Los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta podrán recibir el Retorno Preferente. El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12.2.2 del Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

(E) Cuentas del Fideicomiso

Creación y Mantenimiento de las Cuentas

El Fiduciario, previa instrucción por escrito que reciba del Administrador, deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes cuentas:

- (a) las Cuentas Generales;
- (b) la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (c) la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
- (d) las Cuentas de Inversiones; y
- (e) la Cuenta de Distribuciones (en su conjunto las "**Cuentas del Fideicomiso**").

El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario, podrá mantener dichas cuentas mediante registros internos en lugar de abrir cuentas bancarias o de inversión para cada una de las cuentas mencionadas anteriormente, si dichos registros proporcionan un nivel adecuado de control e identificación necesarios para los fines del Fideicomiso, según lo instruya el Administrador. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso, podrán ser a través de transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos y siempre que existan los recursos suficientes en cada una de ellas para llevar a cabo la instrucción solicitada.

Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo del Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la Institución de Crédito en donde la cuenta se abrió (según instrucciones del Administrador) y los números de identificación respectivos para cada Cuenta del Fideicomiso, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas.

Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10.

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuentas Generales

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, designadas como la "**Cuentas Generales**", mismas que administrará de conformidad con lo siguiente:

A. La Cuenta General A operará de la siguiente forma:

(a) El Fiduciario recibirá en la fecha de celebración del Fideicomiso, la Aportación Inicial del Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2 del Fideicomiso.

(b) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie A, neto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores, en el entendido que la retención de dicha comisión deberá hacerse únicamente hasta por el monto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie A.

(c) Con cargo a la esta cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, el Porcentaje de Participación A de los Gastos de Emisión y Colocación.

(d) Con cargo a la esta cuenta el Fiduciario hará las transferencias del Porcentaje de Participación A de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de conformidad con el Porcentaje de Participación A.

(e) Una vez que el Fiduciario haya **(1)** pagado el Porcentaje de Participación A de los Gastos de Emisión y Colocación; y **(2)** segregado el Porcentaje de Participación A de la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversiones A.

B. La Cuenta General B operará de la siguiente forma:

(a) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B, neto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores, en el entendido que la retención de dicha comisión deberá hacerse únicamente hasta por el monto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores correspondiente a la Serie B.

(b) Con cargo a la esta cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, el Porcentaje de Participación B de los Gastos de Emisión y Colocación.

(c) Con cargo a la esta cuenta el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de conformidad con el Porcentaje de Participación B.

(d) Una vez que el Fiduciario haya (1) pagado el Porcentaje de Participación B de los Gastos de Emisión y Colocación; y (2) segregado los recursos suficientes para constituir el Porcentaje de Participación B de la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversiones B.

En esta cuenta se depositarán todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, a través de Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Fideicomiso o con cualquier Documento de la Operación.

Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Reserva para Gastos**".

La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

(a) Con cargo a las Cuentas Generales y conforme al Porcentaje de Participación, el Fiduciario transferirá la Reserva para Gastos a la Cuenta de Reserva para Gastos. Al término del Periodo de Inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento, con excepción de la Comisión Anual del Administrador, la cual podrá ser pagada directamente por la Sociedad Controladora, de acuerdo al tercer párrafo del inciso (c) siguiente (el "**Monto Mínimo de Reserva para Gastos**").

(b) Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábles de cada mes, el Administrador le indicará por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida dicha instrucción, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que al efecto le señale el Administrador, el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador deberá tomar las medidas necesarias para que la Reserva para Gastos sea fondeada oportunamente.

Los Gastos que realice el Fiduciario en términos del Fideicomiso, con excepción de los honorarios y/o comisiones a favor del Fiduciario en términos del Fideicomiso, deberán ser facturados directamente por el Administrador a la Persona que corresponda, debiendo cumplir al efecto con las disposiciones fiscales vigentes para expedir ese tipo de comprobantes. Todos los Gastos deberán estar amparados con comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables, y deberán ser expedidos a favor del Fideicomitente. En caso de que, por cualquier motivo, dichos comprobantes fueran emitidos a nombre del Fiduciario, éste deberá emitir, a su vez, los comprobantes respectivos a nombre del Fideicomitente.

(c) El Comité Técnico instruirá por escrito al Fiduciario para que en la Fecha de Emisión Inicial transfiera de la Cuenta de Reserva de Gastos la cantidad de \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para constituir una reserva para pagar cualesquiera Gastos de Asesoría

Independiente que requieran los Tenedores (la “**Reserva para Gastos de Asesoría**”) a una cuenta (la “**Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría**”).

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, no existirá obligación del Fiduciario de transferir o destinar cualesquiera cantidades a la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, o al pago de Gastos de Asesoría Independiente, del resto de los recursos depositados o que se lleguen a depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos; y tampoco existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir Gastos de Asesoría Independiente. Sin embargo, una vez que se haya agotado la Reserva para Gastos de Asesoría, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Asesoría Independiente.

Asimismo, en caso de que en la Fecha de Vencimiento existan fondos en la Reserva para Gastos de Asesoría que no fueron utilizados para pagar Gastos de Asesoría Independiente, dichos fondos serán devueltos a los accionistas titulares de las Acciones Serie B de la Sociedad Controladora sin que los mismos sean considerados para efectos de las Distribuciones de la Sociedad Controladora a que se refiere la Cláusula 12.1(b) del Fideicomiso.

(d) Con la finalidad de que al término del Periodo de Inversión se encuentren depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos los recursos suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento; el Fiduciario, previa instrucción escrita del Administrador, podrá aplicar, los recursos que se mantengan en las Cuentas Generales y que mediante dicha instrucción se le determine, en las Cuentas de Inversiones o en la Cuenta de Distribuciones para reconstituir o completar el Monto Mínimo de Reserva para Gastos en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso.

En caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos por cualquier razón resulten insuficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que antes de entregar las Distribuciones del Fideicomiso, aplique las Distribuciones de la Sociedad Controladora al pago de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador se encuentra incluida dentro de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, de manera que, en caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos no sean suficientes para pagar la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de dicha comisión, se procederá conforme al párrafo anterior; tomando en cuenta que **(1)** de ser insuficientes, la Comisión Anual del Administrador debida y no pagada no generará intereses hasta la fecha de su pago; y **(2)** a partir del cuarto año siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, de ser insuficientes, dicha comisión podrá ser cubierta directamente por la Sociedad Controladora, antes de entregar las Distribuciones de la Sociedad Controladora, según lo determine por escrito al efecto el Administrador debiendo entregar notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común.

Para estos efectos, la parte que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador deberá ser tomada en cuenta para calcular el Monto Mínimo de Reserva para Gastos. En el entendido que el Administrador podrá, durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito con copia al Representante Común, para que aplique los recursos que, por concepto de Comisión Anual del Administrador se mantengan reservados en la Cuenta de Reserva para Gastos, a las Cuentas de Inversiones.

Cuentas de Inversiones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, designadas como las "**Cuentas de Inversiones**". Las Cuentas de Inversiones operarán de la siguiente forma:

A. La Cuenta de Inversiones A operará de la siguiente forma:

(a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General A depositará en la Cuenta de Inversiones A el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General A.

(b) Previa instrucción escrita por parte del Administrador al Fiduciario con copia al Representante Común, el Fiduciario deberá transferir con cargo a los rendimientos generados por Inversiones Permitidas que estén depositados en la Cuenta de Inversiones A, el monto que sea necesario para pagar en cada aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial (únicamente durante los tres primeros aniversarios) la comisión a la que se refiere el inciso (a)(ii) de la Cláusula Séptima del Contrato de Colocación.

(c) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones A, hasta por el Porcentaje de Participación A de las Aportaciones del Fideicomiso relativas, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones.

(d) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión con cargo a la Cuenta de Inversiones A pero hasta por el Porcentaje de Participación A de dichos Gastos de Inversión, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.

(e) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones A podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que el cargo a la Cuenta de Inversiones A nunca deberá sobrepasar el Porcentaje de Participación A de las cantidades necesarias para dicha reconstitución.

(f) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones A que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario con copia al Representante Común, a los Tenedores Serie A, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (e) anterior.

(g) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, el Porcentaje de Participación A de las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

B. La Cuenta de Inversiones B operará de la siguiente forma:

(a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General B depositará en la Cuenta de Inversiones B el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General B.

(b) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones B, hasta por el Porcentaje de Participación B de las Aportaciones del Fideicomiso relativas, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo a lo que

el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones.

(c) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión con cargo a la Cuenta de Inversiones B pero hasta por el Porcentaje de Participación B de dichos Gastos de Inversión, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.

(d) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones B podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que el cargo a la Cuenta de Inversiones B nunca deberá sobrepasar el Porcentaje de Participación B de las cantidades necesarias para dicha reconstitución.

(e) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones B que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario con copia al Representante Común, a los Tenedores Serie B, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (d) anterior.

(f) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, el Porcentaje de Participación B de las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la “**Cuenta de Distribuciones**”.

La Cuenta de Distribuciones operará de la siguiente forma:

(a) En cada Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, la Sociedad Controladora depositará las Distribuciones de la Sociedad Controladora y, en su caso, el Efectivo Excedente que correspondan al Fideicomiso, en la Cuenta de Distribuciones.

(b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores. De dicho efectivo disponible, el Fiduciario entregará **(i)** a los Tenedores Serie A, el Porcentaje de Participación A de dicho efectivo disponible; y **(ii)** a los Tenedores Serie B, el Porcentaje de Participación B de dicho efectivo disponible.

(c) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

(F) Régimen aplicable a la Sociedad Controladora

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

(a) Asamblea de Accionistas. Los Accionistas de la Sociedad Controladora serán titulares de acciones de distintas series. Las acciones propiedad del Fideicomiso serán acciones Serie B, de voto

limitado, mientras tanto las acciones propiedad del Coinversionista serán acciones Serie A con plenos derechos de voto.

(b) Consejo de Administración. Respecto de su derecho para designar miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora, el Fiduciario y los Tenedores se regirán conforme a lo establecido en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares indirectos (a través de su tenencia de Certificados Bursátiles) del 10% (diez por ciento) o más de las Acciones Serie B propiedad del Fideicomiso, tendrán derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora conforme a lo establecido para dichos efectos en los estatutos sociales de dicha sociedad, en el entendido además que el Consejo de Administración de la Sociedad Controladora deberá estar integrado por los mismos miembros que integren el Comité Técnico.

El Consejo de Administración tendrá las facultades establecidas al efecto por los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

Las sesiones del Consejo de Administración se llevarán a cabo con la periodicidad que sea necesaria para su correcto funcionamiento, pero en todo caso se llevarán a cabo por lo menos una vez al año.

(c) Auditor. La persona que actuará como auditor de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión será el Auditor Externo.

Derechos derivados de la tenencia de las Acciones Sociedad Controladora

Derechos Corporativos

El Fiduciario ejercerá los derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de los que sea titular de tiempo en tiempo, representando y votando dichas acciones conforme a las instrucciones que por escrito reciba al efecto del Administrador.

Los únicos casos en los que el Fiduciario ejercerá derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de las que sea titular, conforme a las instrucciones directas de los Tenedores, serán los siguientes:

- (a)** la designación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Cláusula 13.1(b) del Contrato de Fideicomiso;
- (b)** emisión de acciones u opciones sobre las Acciones Sociedad Controladora;
- (c)** modificación a los estatutos de la Sociedad Controladora;
- (d)** cualquier decisión que sea contraria a los términos del Contrato de Fideicomiso, a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y/o la Asamblea de Tenedores;
- (e)** la transmisión de acciones y la participación de accionistas distintos a los Accionistas de la Sociedad Controladora; y
- (f)** cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración, así como las que requieran el voto favorable de los miembros del Consejo de Administración designados por el Accionista Serie B, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

Derechos Adicionales del Coinversionista

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe el ejercicio del derecho aquí descrito, el Coinversionista se sujetará a lo siguiente:

(a) El precio de compra será determinado por el Valuador Independiente, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que no sean designados por el Administrador, en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso.

(b) El derecho del Coinversionista para adquirir las Acciones Serie B será ejercido mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común. La notificación deberá señalar **(i)** la fecha en que se llevará a cabo la adquisición; y **(ii)** el precio de adquisición conforme a lo señalado al efecto por el Valuador Independiente al que hace referencia el párrafo anterior.

(c) El perfeccionamiento de la compra de las Acciones Serie B se hará en el lugar que el Fiduciario y el Coinversionista convengan de común acuerdo, la enajenación deberá perfeccionarse dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que el Coinversionista notifique al Fiduciario y al Representante Común su intención de adquirir las Acciones Serie B, salvo que la enajenación dependa de autorizaciones gubernamentales, en cuyo caso se llevará a cabo tan pronto se obtengan dichas autorizaciones.

(d) El Coinversionista deberá pagar con fondos inmediatamente disponibles el precio total de las Acciones Serie B. La Sociedad Controladora deberá registrar la transmisión de las acciones correspondientes.

En caso de que el Coinversionista decida ejercer el derecho antes mencionado y haya obtenido el consentimiento de los Tenedores, el precio de compra de las Acciones Serie B, será utilizado por el Fiduciario para ser distribuido a los Tenedores. Una vez hecho lo anterior, y cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

(G) Comité Técnico

Constitución

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

Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Designación de Miembros

(A) Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (B) siguiente. Dicho Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y

sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo “A” del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: **(i)** 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente; y **(ii)** 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente designado por el Fideicomitente. La integración del Comité Técnico Inicial es la siguiente:

Miembro Propietario	Designado Por:
Carlos Gutiérrez Andreassen	Fideicomitente
Germán Ahumada Alduncin	Fideicomitente
Santiago Collada Chávez	Fideicomitente
Víctor M. Lachica	Fideicomitente Miembro Independiente
Eduardo Postlethwaite Valle Secretario no miembro del Comité Técnico	

(B) En un plazo que no excederá de 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

- (i)** Cualesquiera Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a designar y mantener la designación de un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Administrador con copia al Representante Común evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico inicial realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean **(a)** designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015; y **(b)** destituidos en términos del apartado siguiente.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Administrador y al Representante Común de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- (ii)** sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar y mantener la designación de los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el inciso (i) anterior, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrán derecho a designar, adicionalmente, a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en el entendido que el ejercicio de dicho derecho, se encuentra sujeto a la condición de que **(a)** el Administrador tenga la facultad

de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y **(b)** nunca podrán existir más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores.

Previa designación y aprobación en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, dicho Miembro Independiente del Comité Técnico podrá recibir los emolumentos que apruebe la Asamblea de Tenedores con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

- (iii)** Sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: **(i)** la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta como *Anexo "B"* al Contrato de Fideicomiso; **(ii)** copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; **(iii)** en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los Miembros Independientes son aquellos independientes respecto de las sociedades sobre las cuales la Sociedad Controladora realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, de igual forma, la calificación de independencia se realizará en su momento por la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

Destitución o Sustitución de Miembros

Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (B) anterior y que no sean Miembros Independientes, mediante notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Fideicomitente. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (B)(i) anterior, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado, salvo que sean destituidos la totalidad de los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso los demás Tenedores podrán realizar tales destituciones, y los miembros destituidos no podrán ser designados nuevamente como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que hayan sido destituidos.

Remuneración de Miembros

Salvo por el derecho previsto en la Cláusula 14.1 (b) (ii) del Fideicomiso (y que se describe en el inciso (ii) del numeral (B) anterior), o que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

Presidente y Secretario

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

Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por aquellos miembros designados por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

Convocatoria

El secretario convocará a una sesión en caso de que cualquiera de los miembros del Comité Técnico o los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles, así lo soliciten por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado publicar la convocatoria para la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. En caso de incumplimiento, quienes hubieren hecho la solicitud de que se trate, podrán solicitar al juez competente del domicilio del Fiduciario, que emita la convocatoria correspondiente.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar por escrito cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta el proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, en cuyo caso se requerirá el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá voz y derecho a un voto, y el presidente además tendrá voto de calidad para el caso de empate en las votaciones.

Uno o más representantes del Fiduciario y del Fideicomitente podrán ser invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará un acta en los idiomas inglés (para fines de referencia) y español que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Administrador será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico. Una copia del acta de las resoluciones adoptadas fuera de sesión, deberá ser enviada por el secretario de la misma al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

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

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

Para la celebración de cualquier sesión del Comité Técnico, los Tenedores deberán entregar evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores.

Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

Conflicto de Interés

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuales tenga un conflicto de intereses; incluyendo los miembros designados por el Administrador, quienes no podrán participar en la sesión del Comité Técnico que decida respecto de la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros que designe el Administrador, que no se encuentren designados como Miembros Independientes:

- (i) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (ii) fijar los Lineamientos de Inversión;
- (iii) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;
- (iv) aprobar operaciones con Personas Relacionadas y que representen conflictos de interés;
- (v) aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, estén relacionados o que representen la apariencia de un conflicto de interés;
- (vi) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrador u otro fondo relacionado;
- (vii) aprobar el mandato del Administrador o cualquier modificación al mismo en la medida en que dicha facultad no se encuentre expresamente reservada para la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso;
- (viii) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente; y
- (ix) cualquier otro asunto establecido en el Contrato de Fideicomiso que requiera del voto de los miembros del Comité Técnico en términos de lo señalado en la Cláusula 14.1.11 del Fideicomiso.

Los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes podrán girar al Fiduciario las instrucciones necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto en términos de lo establecido en esta sección y en la Cláusula 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité Técnico respectivo.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir, un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que

existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- (i)** autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes;
- (ii)** aprobar cualquier cambio al Contrato de Administración o al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;
- (iii)** aprobar Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (iv)** aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (v)** aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las Cláusulas 9.3.4 (d) y 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso;
- (vi)** establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- (vii)** fijar los Lineamientos de Inversión;
- (viii)** verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (ix)** instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los Títulos respectivos;
- (x)** las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso; y
- (xi)** en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan expresamente a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Comité Técnico podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fiduciario, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

(H) Prestación de servicios por Afiliadas del Administrador y otros terceros

El Administrador o terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos e Inmuebles, de administración de Proyectos e Inmuebles, de arrendamiento de Proyectos e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión. La contratación de dichos servicios se llevará a cabo de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

(I) Indemnización

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a **(i)** indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Administrador y al Representante Común, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal ("**Personas Indemnizadas**") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada o que pueda determinársele a dicha Persona Indemnizada como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso, o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso o las Inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso; y **(ii)** reembolsar a las Personas Indemnizadas cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra de algunas de las Personas Indemnizadas como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso o las Inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a **(a)** daños y perjuicios derivados de la negligencia, dolo o mala fe de la Persona Indemnizada, **(b)** daños o perjuicios derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, **(c)** costos o gastos que la Persona Indemnizada haya aceptado incurrir; y **(d)** daños o perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas **(1)** en el Fideicomiso; y/o **(2)** en los Documentos de la Operación; y/o **(3)** en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Fideicomitente derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores, o si el incumplimiento fue realizado con negligencia, dolo o mala fe de éstos, determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable que constituya cosa juzgada.

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, reclamación, procedimiento, juicio, demanda, requerimiento, gasto y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios razonables y debidamente documentados de asesores legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con **(i)** el cumplimiento de los fines del Fideicomiso; **(ii)** la existencia y validez jurídica del Fideicomiso o cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y del Fideicomitente; o **(iii)** los actos u omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso que impliquen incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso y/o demás contratos relacionados con la presente operación, salvo que medie negligencia, dolo o mala fe

del Fiduciario o si el Fiduciario lleva a cabo cualquier acto que no haya sido expresamente autorizado por el Comité Técnico o que no dé cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, cuando éstas sean realizadas conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia la violación de algún acuerdo contenido en el Fideicomiso o en la legislación aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El monto del que el Fiduciario podrá disponer para llevar a cabo las indemnizaciones descritas en la Cláusula 15.6 del Fideicomiso, será de hasta el equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión. Todos los pagos que realice el Fiduciario bajo dicha cláusula serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, limitado al porcentaje antes mencionado, liberándosele de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto.

(b) Contrato de Administración

La Sociedad Controladora y el Administrador celebrarán el Contrato de Administración, con la comparecencia del Fiduciario.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador tiene la obligación de identificar Proyectos e inversiones y establecer los objetivos de los mismos para ser presentados ante el Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para su discusión y aprobación.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse a través de los Vehículos de Inversión deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

En caso de que el Administrador sea removido sin causa, conforme a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, éste tendrá derecho a recibir el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador.

Actuación del Administrador

(a) El Administrador llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme al mismo o en el Contrato de Fideicomiso para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de la Sociedad Controladora, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario y/o al Consejo de Administración, para lo cual la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión otorgarán al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones

establecidas en dichos poderes, en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación.

- (b)** En este sentido, la Sociedad Controladora reconoce y convino que, a menos que otra cosa se disponga en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a: **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles; **(ii)** la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; **(iii)** la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo; **(iv)** la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Inmuebles; **(v)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta o venta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y **(vi)** la administración de cada una de las Inversiones. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Inversiones.

Servicios del Administrador

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración:

Respecto del proceso de búsqueda

- (a)** El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de los Inmuebles, incluyendo terrenos y/u otro tipo de propiedades que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones. La búsqueda se realizará con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Lineamientos de Inversión.
- (b)** Asimismo el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Inmuebles, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar los terrenos, obtener permisos y concesiones así como tramitar las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Inmueble es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.
- (c)** En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Inmuebles, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los terrenos tendientes a la habilitación de los terrenos y celebración de contratos preparatorios.
- (d)** En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán considerados como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a las Cuentas de Inversiones.

Respecto del proceso de aprobación:

- (a)** Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad establecidos

en el Contrato de Fideicomiso y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los incisos (c) y (d) siguientes.

- (b)** Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Inversiones.
- (c)** El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los Inmuebles. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos.
- (d)** El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:
 - (i)** el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;
 - (ii)** el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar Proyectos inviables;
 - (iii)** el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;
 - (iv)** definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;
 - (v)** revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;
 - (vi)** realizar estudios para comprobar situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias y obtener las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo, en su caso;
 - (vii)** investigar los antecedentes registrales de la propiedad del Inmueble y la no existencia de gravámenes o adeudos;
 - (viii)** la ejecución y puesta en marcha de un plan maestro del cual devienen distintas opciones para determinar el destino del Inmueble; y
 - (ix)** estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión.
- (e)** Sujeto a las características de cada Proyecto, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y, en su caso, futuro arrendamiento o venta de cada Proyecto, incluyendo de Infraestructura Urbana, entre otros.
- (f)** El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Proyectos correspondientes, según corresponda, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otra actividad relacionada con el esfuerzo de venta o arrendamiento directo de los Proyectos no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el párrafo anterior deberán ser consideradas como independientes a lo establecido en el Contrato de Administración.

Respecto de la administración y control de las Inversiones:

- (a) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Vehículos de Inversión y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.
- (b) Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de los Vehículos de Inversión correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones.
- (c) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a los Vehículos de Inversión hayan sido satisfechas, a fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de recursos correspondientes a dichos vehículos y lo notificará por escrito al Fiduciario y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.
- (d) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario y a la Sociedad Controladora, en su caso, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar conforme al Contrato de Fideicomiso.
- (e) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por cada uno de los Vehículos de Inversión ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con la Sociedad Controladora de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.

Respecto de la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso:

- (a) El Administrador recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que realice.
- (b) El Administrador se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en la forma y tiempo debidos, un reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.
- (c) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, la información financiera de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
- (d) El Administrador analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que sea requerida en términos del Contrato de Administración.
- (e) El Administrador se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada uno de los Vehículos de Inversión así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar sean preparados y entregados al Fiduciario y a la Sociedad Controladora en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
- (f) Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.
- (g) Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábilés de cada mes calendario, la información

financiera, valuaciones y eventos relevantes de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece el Contrato de Fideicomiso.

- (h) En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

Servicios Adicionales

- (a) El Administrador encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o Proyectos relacionados con las Inversiones.
- (b) El Administrador encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto de inversión, la realización de avalúos y/u opiniones de valor respecto de los potenciales proyectos en que pretenda invertir la Sociedad Controladora.

Proyectos cancelados

- (a) El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso y al Consejo de Administración de la Sociedad Controladora que un Proyecto debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia como administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto conforme estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se haya logrado la regularización legal del Inmueble por circunstancias fuera de su alcance o bien porque se llegare a determinar que el Inmueble no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto.
- (b) En dicho supuesto, el Administrador deberá devolver a la Sociedad Controladora las cantidades que hubiere recibido de ésta para la realización de los Proyectos cancelados, una vez que se hayan descontado los gastos en que el Administrador haya incurrido en relación con dichos Proyectos, con anterioridad a que fuera cancelado (los “Costos de Proyectos Cancelados”). Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo del Retorno Preferente.
- (c) Para efectos de lo anterior, cualquier costo o gasto realizado para llevar a cabo un Proyecto cancelado se considerará como un Costo de Proyecto Cancelado.
- (d) En caso de que el Administrador haya incurrido en gastos relacionados con un Proyecto con recursos propios, y dicho Proyecto fuere cancelado posteriormente, la Sociedad Controladora y el Fideicomiso, se comprometen a rembolsar al Administrador los gastos incurridos.

Obligaciones Respecto del Comité Técnico

- (a) Corresponderá al Administrador la designación de los miembros del Comité Técnico de conformidad con el procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, corresponderá al Administrador notificar al Fiduciario en caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por el Administrador, deje de serlo por cualquier causa.
- (b) El Administrador deberá proporcionar al Comité Técnico toda aquella información y reportes necesarios que le sean solicitados por dicho comité para la aprobación final de los Proyectos que sean sometidos a su consideración conforme al Contrato de Administración. El Administrador tendrá las funciones de secretaria del Comité Técnico por lo que estará encargado de preparar el acta respecto de las resoluciones adoptadas en todas las sesiones del Comité Técnico, a la cual deberá adjuntarse la convocatoria respectiva así como todos los materiales distribuidos en relación con el

orden del día respectivo.

- (c) El Administrador deberá solicitar la aprobación u opinión del Comité Técnico en relación con conflictos de interés potenciales, asuntos relacionados con valuaciones de las Inversiones y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso que requieran su participación conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Subcontratación

- (a) El Administrador podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido, que frente a la Sociedad Controladora y al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.
- (b) Cualquier subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra de dichas personas o contra sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de la Sociedad Controladora o el patrimonio de los Vehículos de Inversión. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

Sustitución del Administrador

En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, y convocar inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores, de conformidad con los quórum de instalación y votación establecidos a dicho efecto en la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda con un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Coinversionista tendrá derecho a recibir los Dividendos de conformidad con lo dispuesto en los incisos (b)(ii)(1) y (b)(iii)(2) de la Cláusula 12.1 del Fideicomiso, salvo en los casos que se señalan expresamente en el inciso (c) de dicha Cláusula 12.1, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

Sustitución del Administrador sin causa

(a) El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

(b) En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador removido tendrá derecho a recibir el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción.

(c) Asimismo, en caso de que se lleve a cabo la sustitución en los términos antes señalados, el Coinversionista tendrá derecho a:

(i) Siempre y cuando haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión, mantener la Coinversión en la Sociedad Controladora con derecho a recibir las cantidades que le puedan corresponder por concepto de Actualización y Premio; o

(ii) Recibir en efectivo el pago de Actualización y Premio calculados a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que para dichos efectos se entenderá que en la fecha en que la remoción surta efectos, todos los activos de la Sociedad Controladora fueron enajenados a valor de mercado determinado conforme al inciso (f) siguiente y pagados en efectivo.

(d) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que **(i)** un Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación; y **(ii)** dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(e) El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(i) tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,

(ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional; y

(iii) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

(f) La valuación de los bienes que formen parte del patrimonio de la Sociedad Controladora para efectos del pago de Actualización y Premio al Coinversionista señalado en el inciso (c)(ii) anterior, se deberá llevar a cabo en la fecha en que se haya notificado al Administrador su remoción y se determinará conforme a lo siguiente:

(i) Cada uno del Coinversionista y el Representante Común (según sea instruido por la Asamblea de Tenedores) seleccionarán un valuador independiente (similar en prestigio a los valuadores que el Administrador haya utilizado en el pasado para valorar los bienes del Patrimonio del Fideicomiso y/o de la Sociedad Controladora) (cada uno, un "Experto") y se lo notificará a la otra

parte y al Fiduciario dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la remoción al Administrador. Si una de las partes omite seleccionar a su Experto dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el Experto seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo. En caso de que las dos partes seleccionen dentro del plazo señalado a su Experto, dichos Expertos tendrán un plazo adicional de 5 (cinco) días para designar a un tercer Experto que será quien realizará la valuación solo. Si los Expertos no designan al tercer Experto dentro del plazo señalado, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Cámara Internacional de Comercio que designe al tercer Experto.

- (ii) El tercer Experto hará la valuación de todos los activos que formen parte del patrimonio de la Sociedad Controladora a la fecha de remoción del Administrador, netos de pasivos.
- (iii) Los honorarios de los Expertos y gastos reembolsables que sean razonables y documentados serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto de Asesoría Independiente.

Ausencia de Acuerdos

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

(c) Contrato de Coinversión

Obligaciones del Coinversionista

- (a) En términos del Contrato de Coinversión el Coinversionista se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.
- (b) La Coinversión será equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.
- (c) Las Aportaciones del Coinversionista deberán de ser aportadas a la Sociedad Controladora de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.
- (d) El Coinversionista entregará los recursos líquidos que le correspondan en relación con la Coinversión en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fideicomiso.
- (e) La Coinversión será fondeada con recursos propios.
- (f) El Coinversionista se abstendrá de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fideicomiso realizar una aportación a la Sociedad Controladora conforme a los términos aprobados por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (g) El Coinversionista se obliga a no pignorar o de otra forma gravar las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de las que sea titular.

(h) El Coinversionista mantendrá la Coinversión por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga su inversión en la Sociedad Controladora.

(i) El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de sus aportaciones a la Sociedad Controladora.

(j) En caso que el Coinversionista reciba cualquier cantidad que no tenía derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones de la Sociedad Controladora durante la Vigencia del Fideicomiso, el Coinversionista estará obligado a restituir la cantidad indebidamente entregada, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista y el Administrador hayan recibido cualquier cantidad, incluyendo la Comisión Anual por Administración, en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por el Coinversionista al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, el Coinversionista pagará al Fideicomiso intereses moratorios sobre el monto adeudado en relación con el cual incurra en mora, calculados a la tasa que resulte de adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se incurra en la mora, o en caso de que no se publique en esa fecha, la inmediata anterior publicada, en el entendido de que los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo que dure la mora. El cálculo de intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

Procesos del Administrador; Información Compartida

(a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.

(b) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para la aportación de capital, el Administrador entregará al Coinversionista una instrucción para que el Coinversionista realice la aportación de capital correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador al Coinversionista contendrán lo siguiente:

(i) una confirmación por escrito de la autorización del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha inversión;

- (ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación de capital a la Sociedad Controladora;
- (iii) la fecha programada para la aportación de capital a la Sociedad Controladora; y
- (iv) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.

(d) El Coinversionista se obliga frente al Administrador y al Fiduciario a mantener confidencial cualquier información que reciba al amparo del Contrato de Coinversión de parte del Administrador y del Fiduciario.

Gastos de Inversión; Honorarios del Administrador

El Coinversionista cubrirá proporcionalmente los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador con el Fiduciario de acuerdo a sus aportaciones a la Sociedad Controladora, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos distintos a los Gastos de Inversión.

Participación en la Administración de la Sociedad Controladora

(a) El Coinversionista se obliga a ejercer sus derechos corporativos y económicos en la forma en la que determine el Administrador con el propósito de que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones.

(b) Para efectos de lo previsto en el inciso (a) anterior, el Administrador y el Coinversionista se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes.

(c) El Coinversionista y el Administrador actuarán de buena fe y de manera razonable y expedita para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Administrador (en su carácter de administrador del Fideicomiso) y el Coinversionista respecto de su participación en las Inversiones a través de la Sociedad Controladora.

Excepción a la Coinversión del Coinversionista

El Coinversionista se entenderá y quedará liberado de sus obligaciones contempladas en el primer apartado de la presente sección Obligaciones del Coinversionista, cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración.

Derechos Adicionales del Coinversionista

En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea.

A esta fecha no se tiene celebrado ningún convenio relacionado con los derechos de los Tenedores previstos en los numerales el artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 3 de la Circular Única.

(d) Acta de Emisión

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles Serie B. El Acta de Emisión deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Serie B.

Partes

(i) El Fiduciario: El Fiduciario emite los Certificados Bursátiles Serie B por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.

(ii) El Representante Común: El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

Emisión de Certificados Bursátiles Serie B

Por virtud del Acta de Emisión y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Emisor emitirá Certificados Bursátiles Serie B hasta por el Monto Máximo de la Emisión, siendo la aportación inicial mínima de capital por el Monto de la Emisión Inicial, equivalente al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B.

Aportación Inicial Mínima de Capital y Actualización de la Emisión

El Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles Serie B en la Fecha de Emisión Inicial por el Monto de la Emisión Inicial (el cual deberá representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B).

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados Bursátiles Serie B en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, hasta por el monto del Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores Serie B, la celebración de una Asamblea de Tenedores Serie B o la modificación del Acta de Emisión.

El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado junto al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité Técnico (o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso), asimismo, de manera simultánea a la presentación de la solicitud de actualización de inscripción en el RNV respectiva, y la entrega de información relacionada con dicha solicitud, de conformidad con el artículo 22 de la Circular Única, el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores y la disposición 4.009.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario entregará la información relacionada con dicha solicitud a la BMV.

El Título de los Certificados Serie B

Los Certificados Bursátiles Serie B que emita el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados Bursátiles Serie B en circulación hasta e incluyendo dicha fecha. Dicho título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por las demás disposiciones legales aplicables.

El Título de los Certificados Serie B no expresará valor nominal y no requerirá un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión.

Llamadas de Capital

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con las notificaciones que realice el Emisor a los Tenedores Serie B, según le sea instruido por el Administrador, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en la sección “II.1.33. Llamadas de Capital” de este Prospecto.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el penúltimo párrafo de la sección “II.1.33. Llamadas de Capital” de este Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere este numeral únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Emisión aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, mismos que se depositarán en las Cuentas Generales; en el entendido que cuando los recursos que se obtengan con una Llamada de Capital representen 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie B, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse previo a dicha Llamada de Capital para, en su caso, aprobar el destino de los recursos obtenidos con dicha Llamada de Capital.

El Administrador ha identificado oportunidades de inversión en etapas avanzadas de negociación con una inversión estimada superior a los \$21,531,000,000.00 M.N. (Veintiún mil quinientos treinta y un millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). De este conjunto de oportunidades generadas, se han seleccionado los once proyectos más sólidos y rentables, los cuales suman \$9,717,000,000.00 M.N. (Nueve mil setecientos diecisiete millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) para su ejecución durante el Periodo de Inversión.

	Ubicación	Tipo de Activo	Inversión MX\$ MM	Descripción
1	Estado de México	Comercial	433	Centro Comunitario
2	Jalisco	Comercial	738	Centro Comercial Regional
3	Puebla	Mixto	904	Centro Comercial y Residencial
4	Querétaro	Comercial	517	Centro Comunitario
5	Estado de México	Mixto	852	Centro Comercial y Residencial
6	Jalisco	Mixto	936	Uso Mixto
7	Distrito Federal	Mixto	2,669	Uso Mixto
8	Estado de México	Comercial	600	Centro Comercial Regional

9	Puebla	Mixto	713	Uso Mixto
10	Oaxaca	Comercial	465	Centro Comercial Regional
11	Nuevo León	Mixto	890	Centro Comercial y Regional
9,717				

Proyecto	Control de Terreno	Pre Due Diligence	Estudios de Mercado	Uso de Suelo	Facilidades	Master Plan	Cartas de Intención (Arrendamiento)
Estado de México 1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Querétaro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jalisco 1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	🟡
Jalisco 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	🟡
Puebla 1	🟡	✓	✓	🟡	🟡	✓	🟡
Estado de México 3	✓	🟡	✓	✓	🟡	🟡	🟡
Distrito Federal	🟡	✓	✓	🟡	🟡	✓	🟡
Oaxaca	✓	✓	🟡	✓	🟡	🟡	🟡
Monterrey	🟡	🟡	✓	🟡	🟡	🟡	🟡
Estado de México 2	🟡	✓	✓	🟡	🟡	✓	🟡
Puebla 2	✓	🟡	🟡	✓	🟡	🟡	🟡

Nivel de Avance: 🟡 ≈25% 🟡 ≈50% 🟡 ≈75% ✓ ≈100%

*Aproximación a nivel portafolio

**Factibilidad de Ejecución

A continuación se muestra más información relacionada con los proyectos identificados por el Administrador:

- 11 proyectos con un valor total de inversión de MXS 9,717 MM
- Diversificación por uso y zona con un ABR de 420,511 m²
- Proyectos en etapa avanzada de estructuración con ubicaciones estratégicas
- TIR estimada del portafolio: 17%



	Jalisco 1	Distrito Federal	Puebla 1	Estado de México 1	Querétaro	Estado de México 2	Jalisco 2	Estado de México 3	Nuevo León	Oaxaca	Puebla 2	Total
Valor total de Inversión:	\$936 MM	\$2,669 MM	\$904 MM	\$433 MM	\$517 MM	\$852 MM	\$ 738 MM	\$600 MM	\$890 MM	\$465 MM	\$713 MM	\$9,717 MM
Capital requerido	\$627 MM	\$1,467 MM	\$683 MM	\$327 MM	\$284 MM	\$576 MM	\$379 MM	\$415 MM	\$501 MM	\$312 MM	\$534 MM	\$6,105 MM
ABR (m ²):	27,638	89,026	39,308	18,305	27,130	38,423	49,582	30,767	33,044	32,640	34,648	387,467
Uso:	Uso Mixto	Uso Mixto	Centro Comercial y Residencial	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comercial y Residencial	Centro Comercial Regional	Centro Comercial Regional	Centro Comercial Regional	Centro Comercial Regional	Uso Mixto	
TIR:	18.8%	18.2%	17.8%	18.9%	17.8%	18.0%	18.1%	18.5%	17.7%	18.2%	18.7%	
EM:	2.3 x	2.5 x	2.6 x	2.2 x	2.5 x	2.5 x	2.8 x	2.3 x	2.1 x	2.8 x	2.4 x	

III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador o del Fiduciario o cualquier otro tercero relevante que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna.

III.3 Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Antecedentes

Artha Capital es una sólida plataforma diversificada para invertir en el desarrollo y/o adquisición de Inmuebles con enfoque en dos líneas de negocio **(i)** Inmobiliario y **(ii)** Infraestructura y energía. El equipo de Artha Capital cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero, infraestructura e inmobiliario con probada experiencia en:

(1) Gestión de inversiones. Artha Capital es una sólida plataforma diversificada para invertir en Inmuebles desde 2010 a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo mediante los siguientes vehículos: **(i)** ARTHACK10, fondo de desarrollo de proyectos integrales de infraestructura urbana en el que en conjunto con socios locales, gobiernos municipales y gobiernos estatales, ha desarrollado cerca de más de 4,225 (cuatro mil doscientos veinticinco) hectáreas alrededor de la República Mexicana. Estos proyectos comprenden el ciclo completo de negocio desde la adquisición de la tierra en breña dotándolos de toda la infraestructura necesaria (vialidades, plantas de tratamiento de agua, subestaciones eléctricas, fibra óptica, cableado de telecomunicaciones, entre otros) hasta su salida orgánica mediante la venta de lotes con todos los requisitos legales para el óptimo desarrollo inmobiliario incluyendo, sin limitar, permisos, licencias, usos y densidades de suelo; **(ii)** ARTCK13 y 13-2, fondo de desarrollo de proyectos en los sectores comercial, oficinas, turismo y usos mixtos. Actualmente se encuentra desarrollando 4 centros comerciales, 2 proyectos de Uso Mixto, un edificio de oficinas y un hotel que se encuentra en operación desde su apertura el día 15 de junio de 2015. En conjunto se estima que el portafolio cuente con más de 144,000 metros cuadrados de ABR (Área Bruta Rentable) y un hotel con 314 llaves; y **(iii)** PRANACK15, fondo de desarrollo de proyectos de infraestructura y energía.

(2) Desarrollo de proyectos complejos. Los proyectos desarrollados por Artha Capital se han desenvuelto en un estándar de alta complejidad por su estructura, escala, asociaciones público privadas, negociación y requerimientos particulares de inquilinos, clientes y autoridades.

(3) Administración de capital institucional. Artha Capital ha desarrollado procesos de gobierno corporativo para tomar decisiones de forma colegiada y ágil. Las iniciativas de transparencia en la operación diaria involucran un ERP ("*Enterprise Resource Planning*" por sus siglas en inglés) de Intelisis (sistema de planificación de recursos empresariales), la formación de un sólido equipo directivo para coordinar la gestión de proyectos en todas sus etapas, aprobación colegiada de nuevas inversiones y salidas estratégicas, auditoría periódica con firmas de primer nivel y relación estrecha con inversionistas, socios operativos y entidades financieras.

(4) Experiencia como administrador de fondos. Artha Capital ha integrado a equipos y asesores especializados para el desarrollo y operación de los proyectos. En este punto se resalta la alta capacidad de los integrantes con los que Artha Capital ha colaborado, como es el caso de ADTEC, AECOM, NOLTE, KMD Architects, Oliver Wyman, Moffatt & Nichol, Beck, Fidelity, Stewart Title Guaranty Company, Armour Secure, Axioma, entre otros.

Artha Capital se maneja bajo un estricto procedimiento de gobierno corporativo. El proceso de selección de proyectos en las plataformas de infraestructura y energía e inmobiliario, sigue una metodología de análisis detallada, incorporando un modelo de riesgo con más de cuarenta variables respaldadas por una sólida base de datos.

Dentro de las competencias más importantes del Administrador para realizar exitosamente el plan de negocio, se encuentran las siguientes:

- equipo institucional, compacto y local;
- operador directo sin intermediarios, enfocado a ejecutar la cadena de valor completa;
- toma de decisiones expedita y cultura de meritocracia;
- experiencia probada en manejo de portafolios inmobiliarios e infraestructura institucionales;
- gama de oportunidades identificadas y filtradas; y
- sólida relación con gobiernos e inversionistas clave de los sectores respectivos.

Artha Desarrollo de Tierra

Plataforma dedicada al desarrollo de tierra en México para su uso en el sector industrial, comercial, mixto y vivienda. El desarrollo de terrenos incluye la adquisición, habilitación, gestión de permisos, estudios, preparación del plan maestro, proceso de urbanización e infraestructura básica y por último la venta de macro lotes listos para ser utilizados por desarrolladores o clientes finales.

Los recursos para fundear esta plataforma provienen de una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (ARTHACK10) realizada el 20 de octubre de 2010 y un fondo paralelo, con inversionistas institucionales e internacionales mediante los cuales se recaudaron un total de \$3,221'000,000.00 (tres mil doscientos veintiún millones de Pesos 00/100 M.N.)².

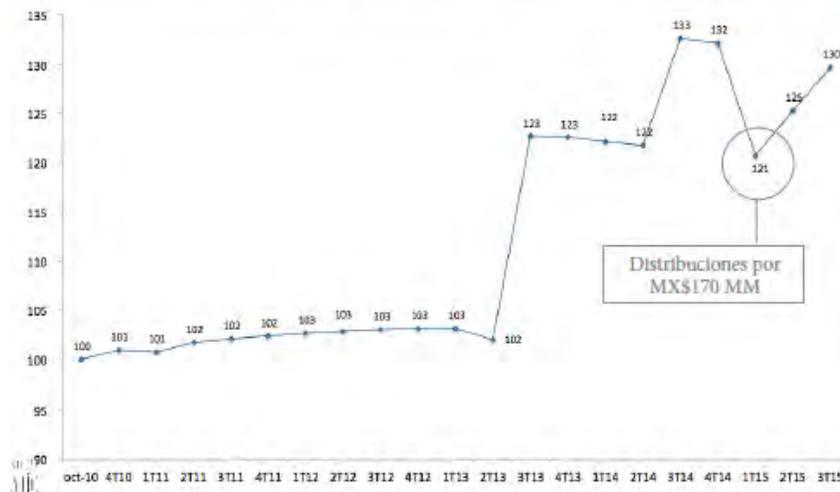
A continuación se muestra más información relacionada con la situación actual del fondo ARTHACK10:

² Fondo paralelo por medio de un vehículo canadiense por un monto de EUA\$52'500,000 (cincuenta y dos millones quinientos mil Dólares) a un tipo de cambio de \$13.26 (trece Pesos 26/100 M.N.) por Dólar. Artha Capital participa con una co-inversión del 5% (cinco por ciento) del Monto Total Emitido.

Información General

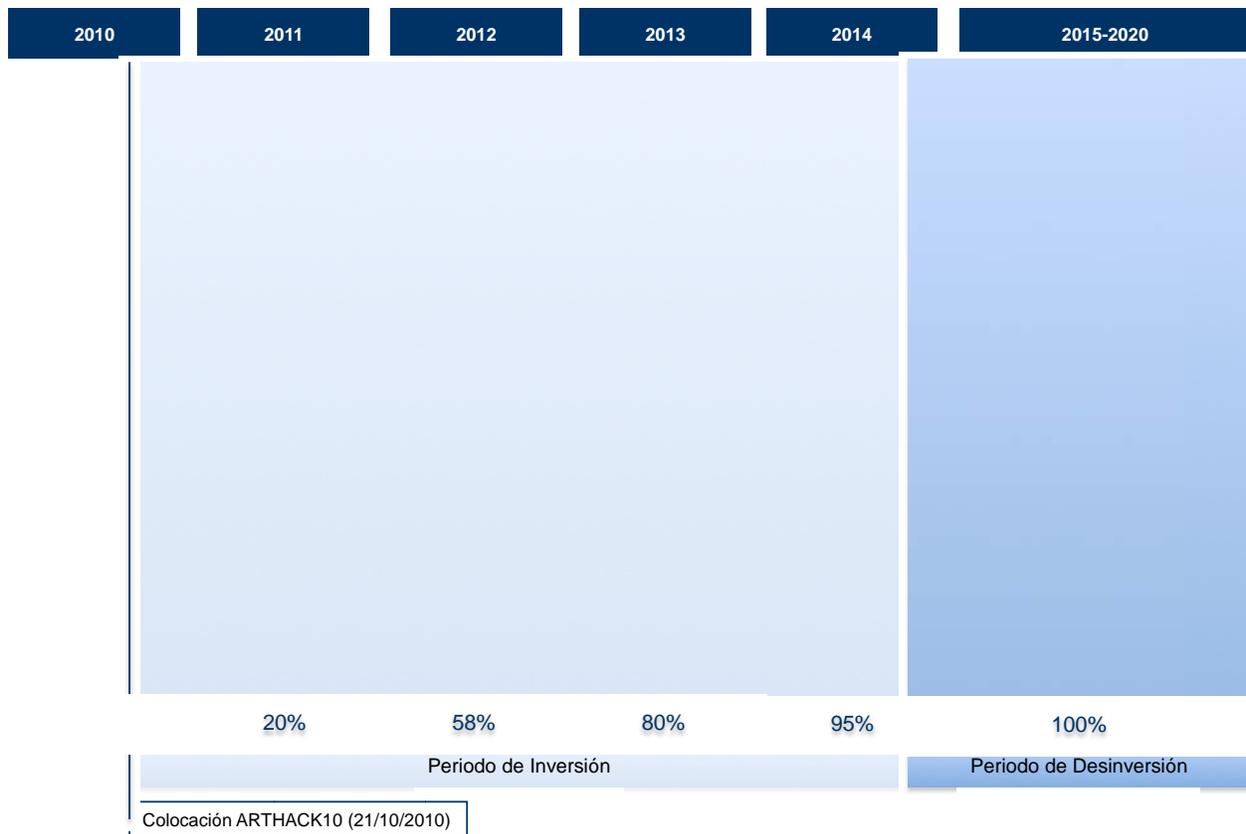
- Desarrollo de 5 parques industriales y 2 comunidades planeadas (MX\$ 3,065 MM)
- 100% comprometido – 63% invertido (con base en calendario de obras)
- Cierre de transacciones complejas con empresas nacionales e internacionales como BMW, Michelin, GICSA y Liverpool
- Desarrollo de infraestructura a 4,225 ha (vialidades, drenaje, infraestructura eléctrica e hidráulica y gas)
- Precio actual de CKD MX\$ 130
- Primera distribución realizada en Q1 2015 por MX\$ 170 MM
- TIR Objetivo del portafolio: 25%

Precio de los CKDs de ARTHACK10



Actualmente, el fondo se encuentra comprometido en 7 proyectos ubicados en siete estados de la República Mexicana (Distrito Federal, Estado de México, Hidalgo, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato y Yucatán), con una superficie mayor a 4,225 (cuatro mil doscientos veinticinco) hectáreas, una Tasa Interna de Retorno esperada de 25% y un múltiplo de capital (EM por sus siglas en inglés) esperado 2.8 veces.

Artha Capital ha logrado comprometer todo el capital de su portafolio durante el periodo de inversión, lo que demuestra un amplio compromiso para originar e invertir en proyectos dentro del tiempo estipulado:



A continuación se muestra más información acerca del portafolio de proyectos del fondo ARTHACK10³:

<p>ARCO 57</p> <p>Características: Fecha de aprobación: Enero 2011 Monto de inversión: MX\$ 630MM Superficie: 717ha Área vendible: 608ha Uso: Industrial TIR: 27% Múltiplo de Capital: 3.0x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Proyecto Industrial ubicado en la intersección entre la carretera NAFTA 57 y Arco Norte en el Estado de México. La propiedad cuenta con 608 hectáreas vendibles para uso industrial.</p> <p>El proyecto cuenta con una ubicación estratégica, es por ello que buscamos se convierta en una plataforma logística para la Ciudad de México y el Área Metropolitana así como otros mercados nacionales.</p>	 <p>Liverpool</p>
---	--	---

³ Los datos reflejados como Tasa Interna de Retorno (TIR) y Múltiplo de Capital (EM, por sus siglas en inglés) están basados en proyecciones o estimaciones realizadas a futuro por el Administrador con la información disponible a la fecha del presente Prospecto. Sin embargo, es posible que los resultados reales difieran, incluso significativamente, de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

 <p>Características: Fecha de aprobación: Abril 2012 Monto de inversión: MX\$ 400 MM Superficie: 610 ha Área vendible: 444 ha Uso: Industrial TIR: 27% Múltiplo de Capital: 2.5 x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Platah es un proyecto del gobierno del Estado de Hidalgo en asociación con Artha Capital que integra áreas destinadas a espacios industriales, servicios integrales y amenidades de primer nivel. El proyecto cuenta con 444 has vendibles que serán desarrolladas en 3 fases.</p> <p>Se encuentra ubicado a 30 minutos del acceso a la ciudad de México, que es la vía más rápida y directa a la ciudad, logrando mejorar e incrementar la capacidad de respuesta logística y productiva que requieren los mercados nacionales e internacionales.</p>	 
--	---	---

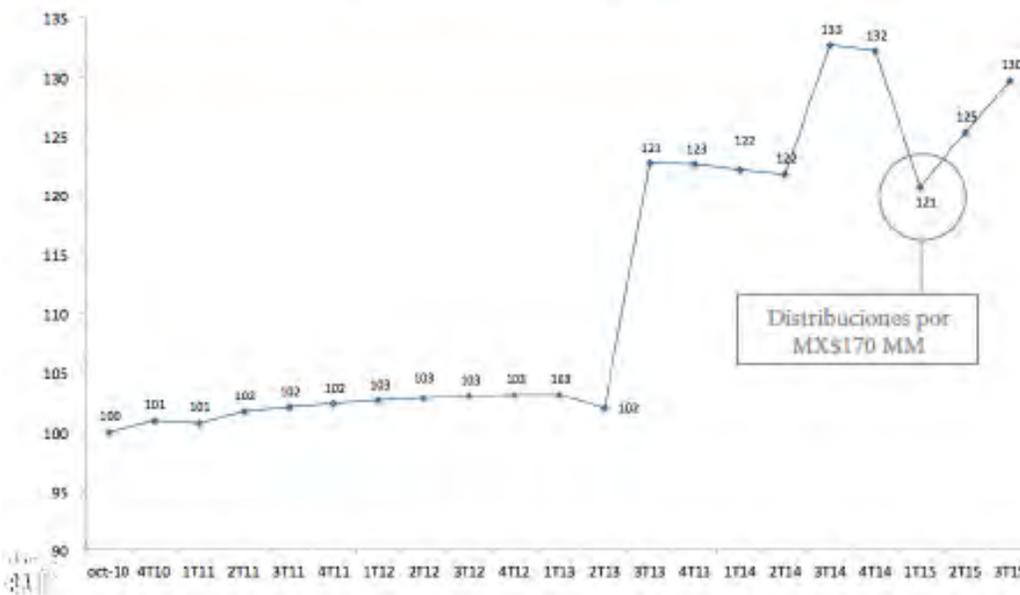
 <p>Características: Fecha de aprobación: Abril 2012 Monto de inversión: MX\$ 375MM Superficie: 1,117ha Área vendible: 846ha Uso: Industrial TIR: 31% Múltiplo de Capital: 3.1x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Este proyecto incorpora una co-inversión con Logistik (planta industrial ubicada en San Luis Potosí). El proyecto cuenta con 846 Has vendibles de tierra industrial y comercial.</p> <p>La estrategia es fortalecer la imagen y la infraestructura original del proyecto, además de una institucionalización administrativa con la finalidad de crear una plataforma sólida que permita una mejor comercialización. La promoción está enfocada en clientes industriales, con interés especial en plantas automotrices como compañías Japonesas y Alemanas.</p>	 
--	---	--

 <p>Características: Fecha de aprobación: Abril 2012 Monto de inversión: MX\$ 310MM Superficie: 1,160ha Área vendible: 865ha Uso: Industrial TIR: 27% Múltiplo de Capital: 3.1x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Centro Logístico Jalisco es un proyecto de desarrollo mixto en Jalisco y cuenta con 847 Has vendibles. La industria local está buscando nuevas localizaciones para tomar ventajas de su cadena productiva a través del Puerto de Manzanillo. El desarrollo está constituido por las siguientes etapas:</p> <p>4 etapas industriales enfocadas en logística, con áreas de servicios comerciales e integrales. Incorpora aduana y terminal intermodal.</p>	 
--	--	---

 <p>Características: Fecha de aprobación: Enero 2013 Monto de inversión: MX\$ 510MM Superficie: 480ha Área vendible: 345ha Uso: Industrial TIR: 29% Múltiplo de Capital: 2.2x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>El proyecto consiste en un parque industrial que cuenta con 345 hectáreas vendibles, está ubicado en León, Guanajuato. El objetivo principal del proyecto consiste en proveer una propiedad industrial a empresas con intenciones de establecerse y/o quieran expandir sus operaciones a la zona del Bajío. El parque contará con infraestructura de primera clase y estará conectado directamente con el área metropolitana de León a través de una red de transporte público y una ciclo pista.</p>	 
 <p>Características: Fecha de aprobación: Octubre 2012 Monto de inversión: MX\$ 200MM Superficie: 126ha Área vendible: 91ha Uso: Comunidad Planeada TIR: 34% Múltiplo de Capital: 3.1x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Cabo Norte es un proyecto ubicado en Mérida y cuenta con 91 Has vendibles. Es un proyecto destinado a ser un proyecto sustentable e innovador que contará con desarrollo de vivienda, entretenimiento y áreas comerciales. Cabo Norte contará con 5 km de áreas verdes, 10 has de lagos así como servicios de salud y educacionales de primer nivel. Cabo Norte contará con áreas verdes amplias así como con servicios deportivos y educativos de primer nivel.</p>	 
<p>Parque Innovación</p> <p>Características: Fecha de aprobación: Junio 2014 Monto de inversión: MX\$ 640MM Superficie: 15ha Área vendible: 8ha Uso: Comunidad Planeada TIR: 27% Múltiplo de Capital: 4.9x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Proyecto urbano que busca potenciar el desarrollo económico, social, sustentable y tecnológico de la región y convertirse en un polo único en la zona sur de la Ciudad de México. Se propone construir aproximadamente 1.2 millones de metros cuadrados en el predio de 15 Has de superficie con 8 Has de áreas vendibles que permitirá tener una masa crítica para el transporte público, de actividades, programas y usuarios diversos.</p>	

Proyecto	TIR	MCI	% Invertido
ARCO 57	27.0%	3.0 x	100%
PLATAH	27.0%	2.5 x	79%
PARQUE INDUSTRIAL LEÓN-BAJÍO	29.0%	2.2 x	38%
CABO NORTE	34.0%	3.1 x	48%
CENTRO LOGÍSTICO JALISCO	27.0%	3.1 x	100%
Logistik	31.0%	3.1 x	97%
Parque Innovación	27.0%	4.9 x	15%

Precio de los CKDs de ARTHACK10



Una de las principales características de la estrategia del fondo, es anclar cada uno de los proyectos con una compañía que ayude a generar una masa crítica para incrementar la tasa de absorción del proyecto. Ejemplo de ello son las ventas realizadas a Bayerische Motoren Werke (BMW) en el proyecto industrial de Logistik en San Luis Potosí, así como a Liverpool y Michelin en Arco 57 y León-Bajío, respectivamente

y a Grupo Gicsa para desarrollar el centro comercial “La Isla Cabo Norte” en la Comunidad Planeada Cabo Norte en Mérida, Yucatán.

Artha Capital realiza la promoción de venta en forma directa con los jugadores más importantes del mercado. En complemento a la promoción directa, existe una estrecha relación con los corredores independientes líderes nacionales y locales.

Adicionalmente, Artha Capital busca establecer asociaciones estratégicas con los gobiernos de los Estados donde lleva a cabo los desarrollos de proyectos, los cuales son generadores de empleo y derrama económica. Por lo anterior, en los proyectos más grandes, participamos desde un inicio conjuntamente con los gobiernos que a través de la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), se convierten en promotores de los proyectos y en otro factor del éxito de los mismos.

Se tiene contacto cercano con las cámaras de industria y comercio a nivel nacional y estatal, que resultan en un canal de distribución muy importante.

La ejecución de oportunidades de operaciones ha permitido acelerar el calendario de absorción y venta respecto al plan de negocios inicial.

Artha Desarrollo de Bienes Productivos

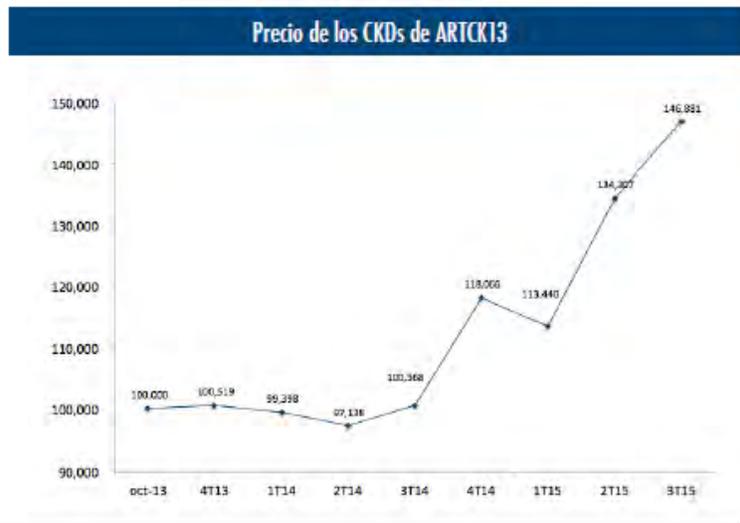
Plataforma dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados principalmente al arrendamiento en los sectores comercial, de oficinas, turismo, industrial y uso mixto. El desarrollo de activos productivos incluye originar, desarrollar y/o adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar y vender inmuebles destinados al arrendamiento en México para su posterior venta una vez estabilizados.

Los recursos para fundear esta plataforma provienen de una oferta pública de certificados de capital de desarrollo (ARTCK13 y 13-2) realizada el 10 de octubre de 2013 y una reapertura realizada el 19 de diciembre de 2013, mediante las cuales se recaudaron conjuntamente \$2,229'400,000.00 (dos mil doscientos veintinueve millones, cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.)⁴.

A continuación se muestra más información relacionada con la situación actual del fondo ARTCK13 y 13-2:

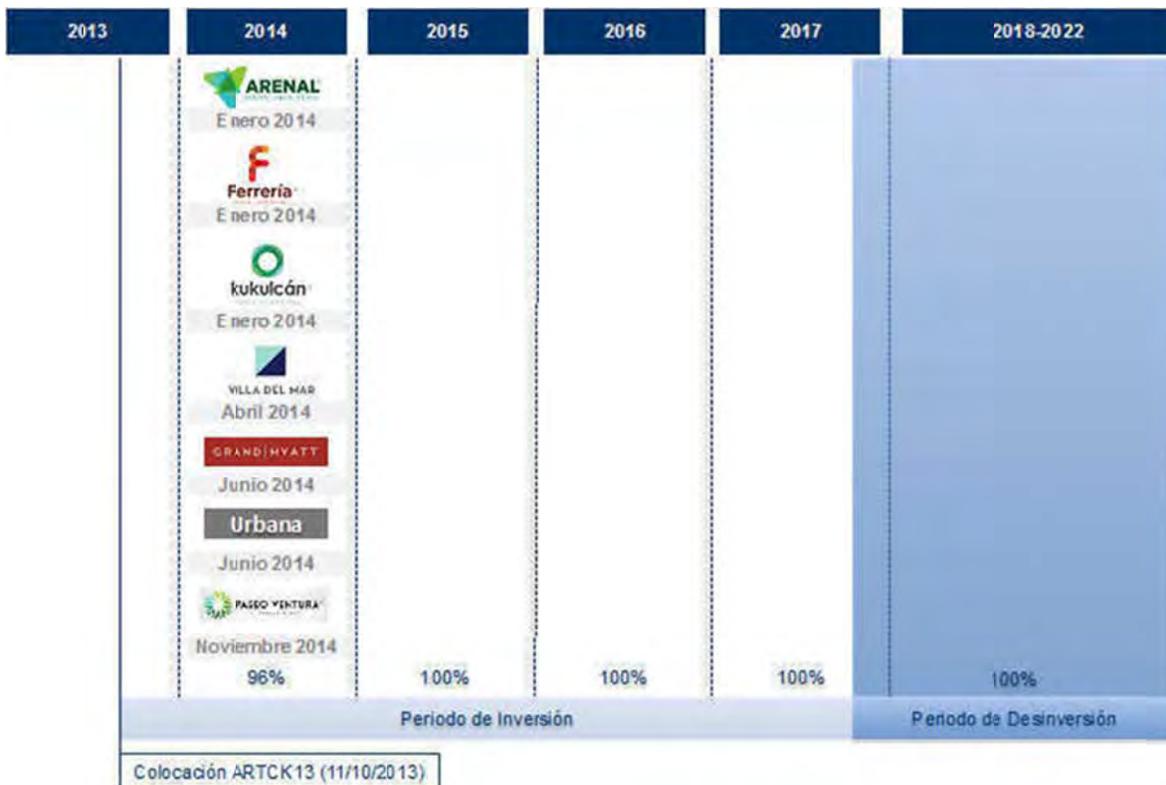
Información General
• 8 proyectos con un valor total de inversión de MX\$ 5,196 MM
• 96% comprometido
• 196,085 m2 de Área Bruta Rentable (ABR)
• 445,754 m2 de construcción
• A finales de 2015 iniciarán distribuciones de rentas (dividendos) de Kukulcán y Grand Hyatt
• Precio actual de CKD MX\$ 146,881
• TIR objetivo del portafolio: 18%

⁴ Considera co-inversión del administrador del fondo por \$150'000,000,00 (ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.)



Actualmente, el fondo se encuentra comprometido en 8 proyectos ubicados en seis estados de la República Mexicana (Distrito Federal, Estado de México, Yucatán, Veracruz, Quintana Roo y Baja California), con un Área Bruta Rentable (ABR) aproximada de 196,085 m² (ciento noventa y seis mil ochenta y cinco metros cuadrados), una Tasa Interna de Retorno esperada de 18% y un múltiplo de capital esperado 2.7 veces.

Artha Capital ha logrado comprometer el capital de su portafolio, durante el periodo de inversión, lo que demuestra un amplio compromiso para originar e invertir en proyectos dentro del tiempo estipulado.



A continuación se muestra más información acerca del portafolio de proyectos del fondo ARTHACK13 y 13-2:⁵

Aperturas recientes:

Fecha	Logo	Proyecto	Comentarios
8-Jan-15		Plaza Kukulcán	El 8 de Enero de 2015 fue inaugurada la Fase I del proyecto y la Fase II está programada para el 15 de Julio de 2015
15-Jun-15		Grand Hyatt Playa del Carmen	El proyecto fue inaugurado el 15 de junio de 2015 y es operado por la marca Grand Hyatt

Proyectos del Portafolio:

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Enero 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 355MM Capital Requerido: MX\$ 205 MM ABR (m2): 10,610 Uso: Centro Comercial "Lifestyle" TIR: 17.7% Múltiplo de Capital: 2.7x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Terrazas Arenal es un centro comercial de entretenimiento y de servicios "Lifestyle" localizado al sur de la Ciudad de México. El proyecto se enfoca en una tendencia "verde", con espacios semi abiertos para brindar una experiencia agradable a los clientes. Contará con servicios y tiendas para satisfacer las expectativas del mercado y se mejore la calidad de vida de los visitantes, ya que actualmente en la zona no existe ningún centro comercial que ofrezca los servicios con los que contará Terrazas Arenal. Adicionalmente, su localización le permite tener importantes vías de acceso que fortalecen la demanda de los productos y servicios del proyecto.</p>	 
--	--	---

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Enero 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 303MM Capital Requerido: MX\$ 172 MM ABR (m2): 9,891 Uso: Centro Comunitario TIR: 16.1% Múltiplo de Capital: 2.5x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Ferrería Pasaje Comercial es un centro comercial comunitario localizado en el noreste de la Ciudad de México, zona con alta densidad poblacional de clase media y media-baja. La Zona de Influencia se encuentra rodeada de varios sitios destino para un importante porcentaje de la población.</p> <p>El proyecto está anclado por una tienda de autoservicio y un cine, locatarios que representan el 59.2% del total del Área Bruta Rentable (ABR) del centro comercial.</p>	 
---	---	---

⁵ Los datos reflejados como Tasa Interna de Retorno (TIR) y Múltiplo de Capital (EM, por sus siglas en inglés) están basados en proyecciones o estimaciones realizadas a futuro por el Administrador con la información disponible a la fecha del presente Prospecto. Sin embargo, es posible que los resultados reales difieran, incluso significativamente, de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Enero 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 193MM Capital Requerido: MX\$ 110 MM ABR (m2): 11,808 Uso: Centro Comunitario TIR: 17.2% Múltiplo de Capital: 2.6x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Terrazas Kukulcán es un Centro Comercial Comunitario conformado por una tienda de autoservicio, un centro de entretenimiento y un centro comercial. Localizado en la ciudad de Mérida, Yucatán, en una zona con alta densidad de población. El proyecto está anclado por un Bodega Aurrera y un cine, que representan, en conjunto, el 68.4% del Área Bruta Rentable.</p> <p>El diseño del centro comercial busca tener espacios abiertos, terrazas y áreas verdes, teniendo como objetivo ofrecer una vista atractiva del centro comercial e invitar a los clientes a disfrutar de la plaza. Kukulcán cuenta con un ARB de 11,808 m2, así como un estacionamiento a nivel de calle.</p>	 
--	---	---

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Abril 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 743MM Capital Requerido: MX\$ 435 MM ABR (m2): 25,377 Uso: Mixto - Centro Comercial y Oficinas TIR: 18.2% Múltiplo de Capital: 2.4x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Villa del Mar es un proyecto mixto conformado por un desarrollo de trece niveles que contempla un centro comercial de tres niveles, así como diez pisos de oficina, asimismo, se contempla un desarrollo de cinco niveles enfocado en la construcción de un hotel de negocios. Villa del Mar se encuentra ubicado en la Ciudad de Veracruz, por lo que la red logística de distribución y la importancia del principal puerto comercial del País, otorgan al proyecto una ubicación extraordinaria</p> <p>Villa del mar cuenta con un ABR de 25,377 m2. Dentro de esta ABR y como parte del centro comercial, se encuentra un cine (Cinépolis) pensado como ancla de dicho centro comercial.</p>	 
---	---	--

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Junio 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 1,598MM Capital Requerido: MX\$ 408 MM Número de Cuartos: 314 Uso: Hotel TIR: 23.2% Múltiplo de Capital: 2.9x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Complejo turístico Premium ubicado en un lugar privilegiado del caribe mexicano. El hotel cuenta con 314 cuartos y fue diseñado por el reconocido arquitecto Sordo Madaleno. El proyecto cuenta con amenidades de primera clase incluyendo restaurantes, bares, gimnasio, salones para eventos, entre otros. Debido a la calidad de su diseño, acabados y construcción, el hotel obtuvo la máxima calificación por Hyatt y se le asignó la marca Grand Hyatt para ser operado bajo la modalidad Plan Europeo.</p> <p>Apertura: 15 junio 2015.</p>	 
---	--	---

<p style="text-align: center;">Urbana</p> <p>Características: Fecha de Aprobación: Junio 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 1,043MM Capital Requerido: MX\$ 446 MM ABR (m2): 42,313 Uso: Mixto - Centro Comercial y Oficinas TIR: 17.1% Múltiplo de Capital: 2.6x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Urbana es un proyecto mixto conformado por un centro comercial, un edificio para oficinas, un Pad para el desarrollo de complejo hotelero, así como tres huellas destinadas a zonas residenciales. El proyecto estará localizado en la ciudad de Tijuana (una de las principales zonas metropolitanas del norte del País). Dicha ubicación le permite contar más de un millón y medio de habitantes, lo que robustece la demanda por los servicios y productos que ofrece Urbana.</p>	
---	---	---

 <p>Características: Fecha de Aprobación: Noviembre 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 614MM Capital Requerido: MX\$ 178 MM ABR (m2): 24,382 Uso: Mixto - Centro Comercial TIR: 17.0% Múltiplo de Capital: 2.1x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Centro Comercial de entretenimiento ubicado en el Estado de México, que cuenta con un total de 24,382 m2 de ABR y está anclado por Cinemex. El proyecto está ubicado estratégicamente en una de las zonas poblacionales más densas del país. El proyecto va enfocado a personas con un nivel socioeconómico medio-bajo y será un centro comercial complementario a Las Américas, uno de los centros comerciales con mayor nivel de ocupación del país.</p>	 
---	--	---

<p style="text-align: center;">Tecnopolo</p> <p>Características: Fecha de Aprobación: Junio 2014 Valor Total Inversión: MX\$ 347MM Capital Requerido: MX\$ 185 MM ABR (m2): 59,400 Uso: Oficinas TIR: 19.7% Múltiplo de Capital: 2.9 x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Proyecto conformado por nueve torres de seis niveles de oficinas, ubicado en Atizapán, Estado de México y será desarrollado en 5 fases.</p> <p>Tecnopolo contará con espacios amplios de oficina, áreas verdes, zonas de comedor, seguridad y precios accesibles. Asimismo estará rodeado de centros comerciales, escuelas, hospitales, hoteles, centros de entretenimiento y otras oficinas.</p>	
--	---	--

Proyecto	TIR	MCI	% Invertido
 ARENAL	17.7%	2.7 x	64%
 Ferrería	16.1%	2.5 x	4%
 GRAND HYATT	23.2%	2.9 x	100%
 Kukulcán	17.2%	2.6 x	79%
 VILLA DEL MAR	18.2%	2.4 x	22%
Urbana	17.1%	2.6 x	1%
 PASEO VENTURA	17.0%	2.1 x	1%
TECNOPOLO	19.7%	2.9 x	0%



Una de las principales características de la estrategia del fondo, es anclar cada uno de los proyectos con giros y marcas que ayuden a generar masa crítica y sean un factor diferenciador del proyecto en el mercado. Ejemplo de ello son los arrendamientos firmados con Bodega Aurrera en los proyectos de Ferrería Pasaje Comercial y Kukulcán (este último en operación desde diciembre 2014); Cinépolis en los proyectos de Kukulcán y Villa del Mar; así como Cinemex en los proyectos de Arenal y Paseo Ventura. El portafolio incluye un Hotel en Playa del Carmen, el cual es operado por Hyatt bajo la marca Grand Hyatt Playa y está en operación desde Junio de 2015.

Artha Capital cuenta con una metodología interna para adelantarse a las oportunidades de mercado. Cuenta con relaciones directas y sólidas con líderes del sector inmobiliario, financiero, gobierno e industrial que fortalecen el desarrollo de los proyectos inmobiliarios futuros. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene Artha Capital al originar los proyectos y contar con el fondeo inmediato para realizarlos ha sido un factor clave de crecimiento orgánico.

Torre Norte

Artha Capital desarrolló el proyecto de oficinas “Torre Norte”, este proyecto no es parte de los fondos de Desarrollo de Tierra y Activos Productivos sino que es una inversión en paralelo con un fondo de inversión privado.

El proyecto está localizado en la intersección de Periférico Norte y Av. Gustavo Baz, en la delegación Naucalpan; el cual ha comenzado operaciones a partir de junio del 2015. La inversión total es de \$533'000,000.00 (quinientos treinta y tres millones de Pesos 00/100 M.N.).

 <p>Características: Valor Total Inversión: MX\$ 614MM Capital Requerido: MX\$ 404 MM ABR (m2): 22,928 Uso: Oficinas TIR: 17.0% Múltiplo de Capital: 2.1x</p>	<p>Descripción del proyecto:</p> <p>Torre Norte es un desarrollo compuesto por 10 niveles de oficinas que suman 22,628 metros cuadrados de oficinas Clase A+ y espacio para alojar a más de 1,650 personas, además de un local comercial de 300 metros cuadrados que complementan las necesidades de los usuarios. El proyecto cuenta con una pre-certificación Leed la cual se basa en la incorporación de aspectos relacionados a la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, entre otras.</p>	 
---	--	--

III.3.1 México

El crecimiento real del PIB en México ha sido estable durante los últimos años, impulsado principalmente por finanzas públicas sanas así como por una estabilidad continua en los precios y el poder de compra. Esto ha otorgado a la economía una posición sólida frente a la volatilidad de los mercados internacionales.



Fuente: Banxico

La tasa de crecimiento de México en el inicio de 2015 ha sido creciente. Entre los factores que han mermado el crecimiento de la economía mexicana se encuentran: **(i)** las revisiones a la baja en las previsiones sobre la plataforma de producción petrolera; **(ii)** el menor dinamismo de la demanda externa en el primer trimestre del año, y **(iii)** una débil recuperación del gasto interno.

Existe un gran interés internacional por México, el cual es considerado actualmente como un país con bastas oportunidades de inversión, empleo y crecimiento debido a las reformas estructurales que continúan concretándose en el país. El gobierno federal se encuentra constantemente estructurando nuevas reformas para impulsar el desarrollo económico y reforzar la confianza de los inversionistas.

México tiene muchas fortalezas, entre las cuales destaca la gran variedad de recursos naturales que lo convierten en un destino atractivo para el desarrollo de proyectos turísticos en una gran variedad de destinos. En cuanto a capital humano, el país cuenta con mano de obra calificada y con ventaja competitiva. En el año 2014, México se ubicó dentro de los trece lugares más atractivos para inversión⁶. Asimismo, se pronostica que para el año 2050, México sea la quinta economía más grande del mundo.⁷

La baja en la dinámica del crecimiento en Estados Unidos ha impactado de manera negativa en la recuperación de México. Asimismo, dicha baja ha provocado un retraso en el incremento en la tasa de referencia de Estados Unidos y una mayor sensibilidad de los mercados cambiarios y de renta variables.

La dinámica interna de México ha tenido resultados favorables en el inicio del año, mostrando una recuperación respecto de 2014, tal es el caso del consumo privado (particularmente el indicador mensual del consumo privado en el mercado interior, ya que presentó un comportamiento favorable durante el primer bimestre del año). De manera similar, en los primeros meses del año tanto los ingresos de empresas comerciales al por menor, las ventas de la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), las remesas y el crédito al consumo exhibieron una tendencia positiva.

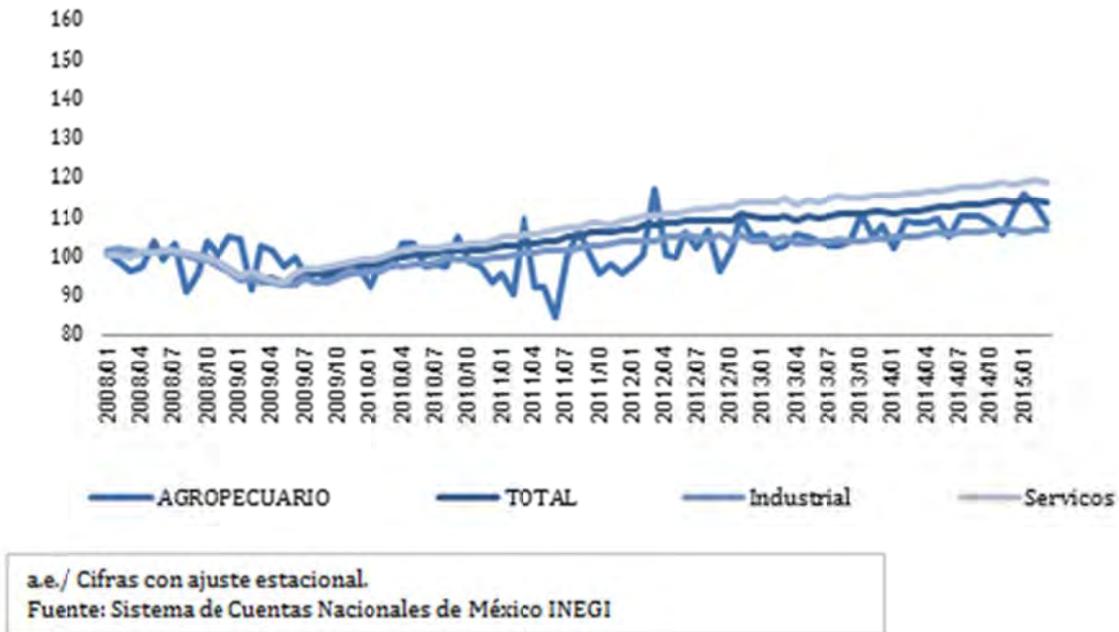
El Indicador Global de la Actividad Económica ha mostrado una tendencia creciente durante los últimos años, lo cual nos permite apreciar un comportamiento positivo dentro del sector agropecuario, industrial y de servicios en México. La economía del país se ha visto beneficiada por factores como la recuperación del sector de la construcción, el aumento de la inversión, el mantenimiento del consumo y la recuperación en Estados Unidos.⁸

⁶ Fuente: UNCTAD (Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo)

⁷ Fuente: Goldman Sachs

⁸ Fuente: FMI

Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) índices 2008=100, a.e.



A continuación se incluye más información relacionada con las oportunidades y situación del sector inmobiliario en México:

¿Por qué Invertir en el Sector Inmobiliario en México?	Oportunidad de Inversión
<ul style="list-style-type: none"> En 2014 se ubicó dentro de los 13 países más atractivos para la inversión. En 2050 se espera que se consolide como la 5ª economía más grande del mundo Reformas estructurales tendrán un impacto positivo en el sector Volumen potencial de consumidores con mayor capacidad de consumo El sector inmobiliario se encuentra en plena recuperación después de experimentar una recesión en 2008 Mayor accesibilidad a fuentes de financiamiento para proyectos del sector inmobiliario <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">* Fuente: UNCTAD y Goldman Sachs</p>	<p>El crecimiento en el sector inmobiliario es impulsado principalmente por una estabilidad política, un crecimiento económico sostenido, acuerdos regionales de comercio y mejoras de infraestructura. Los proyectos en los que Artha Capital planea invertir son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centros Comerciales Edificios de Oficinas Naves Industriales Vivienda Usos Mixtos
Efecto de la Reforma Energética en el Sector Inmobiliario	
<p style="text-align: center;">Estimado de demanda en 10 años</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Miles de m2 de espacios comerciales, oficinas e industriales</p>	<ul style="list-style-type: none"> Un aumento en la producción de 2 mil barriles por día desencadenará una demanda de 1 m² de espacio industrial Un aumento de 4 mil barriles creará una demanda de 1 m² de espacio para oficinas Un aumento de 16 mil barriles provocará una demanda de una unidad de vivienda adicional Por cada 1.03 unidades de vivienda, un m² adicional de espacio comercial será demandado El gráfico de la izquierda muestra el incremento de demanda, en miles de m², esperado en los próximos 10 años <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">* Fuente: JLL</p>

El mercado laboral se ha visto beneficiado, ya que en el primer trimestre del 2015 se registró una de las menores tasas de desempleo desde hace cinco años, ubicándose en 4.2% de la Población Económicamente Activa (PEA). En el mismo periodo del año previo, la tasa de desocupación fue de 4.8%.⁹



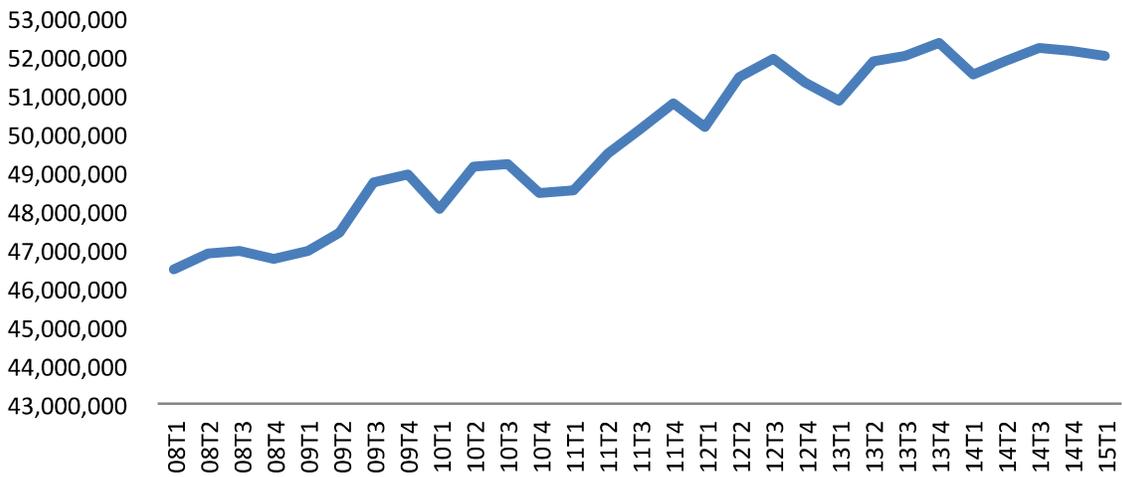
Fuente: INEGI

*Datos como porcentaje de la PEA

Asimismo, entre enero y marzo del 2015, la población económicamente activa fue de 52 millones, cuando el año anterior registró un total de 51.6 millones, generando un incremento de 449 mil personas como consecuencia del crecimiento demográfico.

⁹ Fuente: INEGI

Población Económicamente Activa



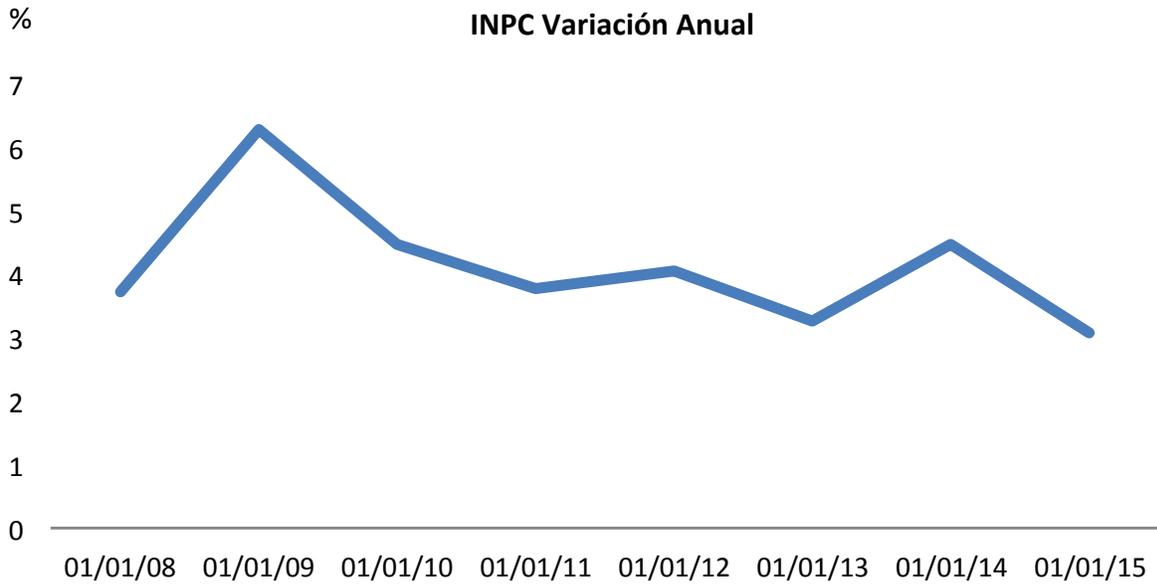
Fuente: INEGI

En el 2014, el número total de trabajadores afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) aumentó en 714,526 personas. El 74.5% de este aumento se dio en trabajadores que cuentan con un contrato laboral por tiempo indeterminado. En los primeros meses de 2015 continuó registrándose una mejora en el mercado laboral. El número de puestos de trabajo afiliados al IMSS continuó mostrando una trayectoria ascendente. En el primer trimestre del año en curso, tanto la tasa de desocupación nacional, como la urbana, mantuvieron una tendencia a la baja, si bien siguieron ubicándose por encima de las observadas antes de la crisis de 2012.¹⁰

La estabilidad de precios ha contribuido a la estabilidad de la economía mexicana en el mes de enero de 2015 presentó una variación del 3% en comparación al mismo mes del periodo anterior. La política monetaria implementada por el Banco de México ha sido clave para mantener una inflación baja y estable en México. La inflación se ubicó en 3%¹¹ durante el primer trimestre del 2015 debido a un desvanecimiento del impacto sobre precios de las modificaciones fiscales del 2014 y los efectos de las bajas en los precios de los servicios de telecomunicaciones y de algunos energéticos, así como la ausencia de presiones sobre la inflación provenientes de la demanda agregada. La evolución de la inflación no se ha visto afectada más allá de lo anticipado por la depreciación de la moneda nacional.

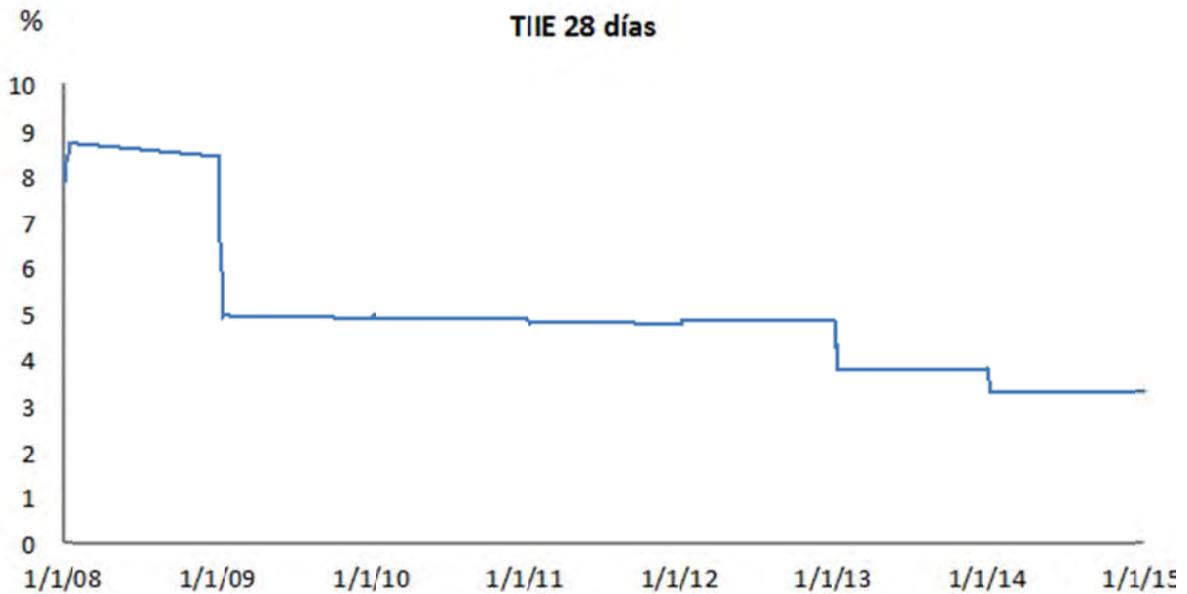
¹⁰ Fuente: INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía).

¹¹ Fuente: Banxico.



Fuente: Banxico

La perspectiva de normalización de la política monetaria en los Estados Unidos, la incertidumbre asociada con este proceso y los bajos precios del petróleo tienen el potencial de afectar el tipo de cambio y las expectativas de inflación. Por esta razón, el Banco de México ha decidido mantener sin cambio la Tasa de Interés Interbancaria a un día para lograr la meta permanente de 3%¹².

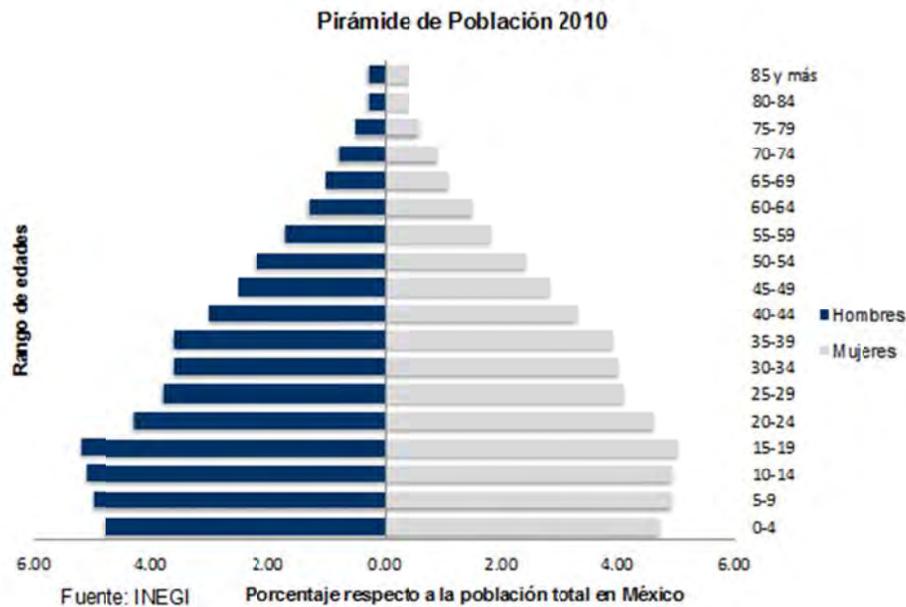


¹² Fuente: Banxico.

En la medida en que no se revierta el deterioro que ha tenido la producción petrolera y su precio internacional, los ingresos del sector público podrían seguirse deteriorando en 2015 y 2016. Por esta razón, se requiere consolidar el proceso de ajuste al gasto público anunciado por el Gobierno Federal y la estabilización de la razón de deuda pública sobre PIB con la finalidad de que las finanzas públicas no se conviertan en una fuente de vulnerabilidad.

Las revisiones a la baja en las previsiones sobre la plataforma de producción petrolera conducen a que el intervalo de pronóstico de crecimiento para el PIB de México en 2015 se situó alrededor del 2.5 por ciento, mientras que para 2016 el pronóstico se revisa a uno de 2.5 a 3.5 por ciento.¹³

La dinámica interna de México se ve reforzada por el comportamiento demográfico que el país está experimentando como resultado de mejoras en políticas de salud pública, reduciendo la tasa de mortalidad infantil y aumentando las tasas de natalidad. Se estima que en los siguientes años la población mexicana experimentará el fenómeno llamado “bono demográfico”, en el que la población en edad laboral ocupará una mayor proporción de la población total, esperando en que el crecimiento económico de México se acelere durante los próximos veinte años.¹⁴

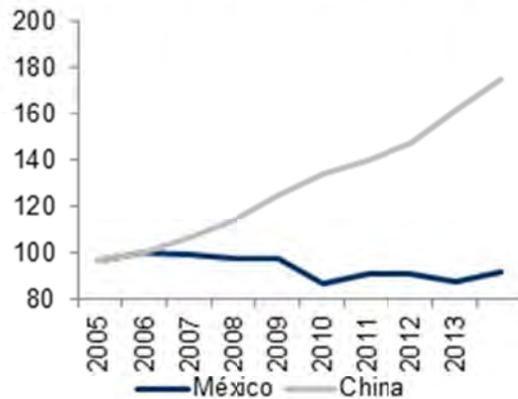


México cuenta con una ventana de oportunidad debido a la competitividad de los costos de mano de obra en comparación con las economías emergentes (principalmente con China). El país se encuentra en una posición favorable al coincidir dos fenómenos: la depreciación del peso mexicano frente al encarecimiento del tipo de cambio chino y el aumento del salario real de China contra el de México que se mantiene estable.

¹³ Fuente: Banxico.

¹⁴ Fuente: Banxico.

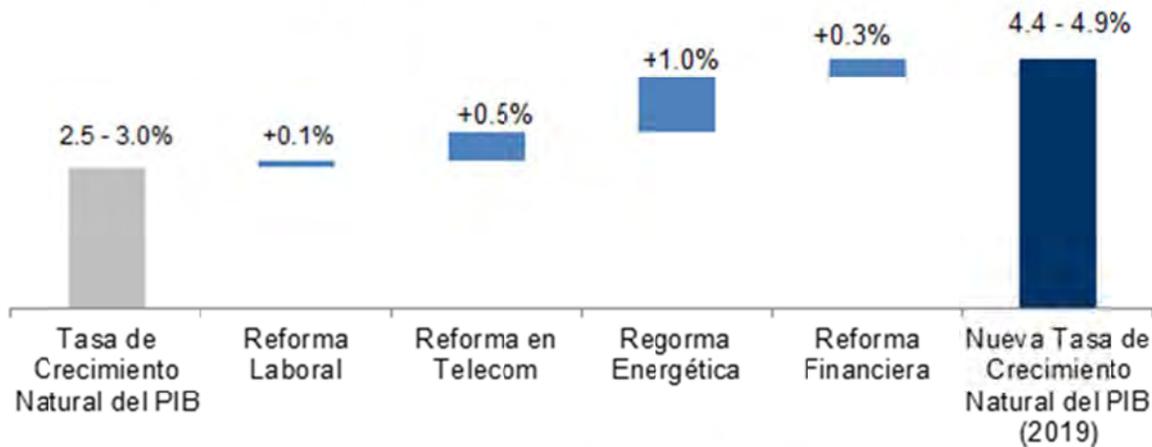
Costo Unitario de Mano de Obra (2005 = 100)



Fuente: OECD Economic Outlook Database.

Se espera que el crecimiento natural de la economía mexicana, con la correcta implementación de las reformas estructurales, incremente en 2%¹⁵ para el año 2019, así como un fortalecimiento gradual de la demanda interna en el segundo semestre de 2014 y en 2015 como resultado del aumento esperado en la demanda externa y en la confianza de los consumidores y productores.

Posible impacto de las reformas estructurales en el crecimiento del PIB



Fuente: INEGI, Banxico y SHCP

III.3.2. Oportunidades de Inversión

El Administrador considera que las inversiones a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria dentro de los sectores infraestructura urbana, comercial, oficina, turismo, industrial, residencial y uso mixto ofrecen una buena oportunidad de inversión con gran potencial de crecimiento.

¹⁵ Fuente: Banxico

El crecimiento en el sector inmobiliario en México ha sido impulsado por una prolongada estabilidad política, un crecimiento económico sostenido, un incremento en los acuerdos regionales de comercio, procesos e iniciativas de descentralización, una ascendente clase media, mejoras de infraestructura, además de incentivos para el desarrollo.

Como consecuencia de lo anterior, las familias mexicanas han experimentado un cambio positivo en su estructura socioeconómica observando una clase media creciente, tanto en el número de familias como en el poder adquisitivo de las mismas.

Segmento / Ingreso	2000	2010
A / B (+ \$ 85,000)	7.0%	6.8%
C+ (\$35,000 - \$84,499)	12.0%	14.2%
C (\$11,600 - \$34,999)	17.8%	17.0%
D+ (\$6,800 – \$11,599)	30.2%	35.6%
D/E (\$0 - \$6,799)	33.0%	26.4%

Fuente: AMAI, basada en IBOPE y ACNielsen

En los próximos años el sector inmobiliario continuará presentando una ventana de oportunidad para desarrollar oportunidades de inversión a lo largo de toda la Cadena de Valor Inmobiliaria, dentro de los siguientes sectores de interés:

(a) Proyectos Comerciales

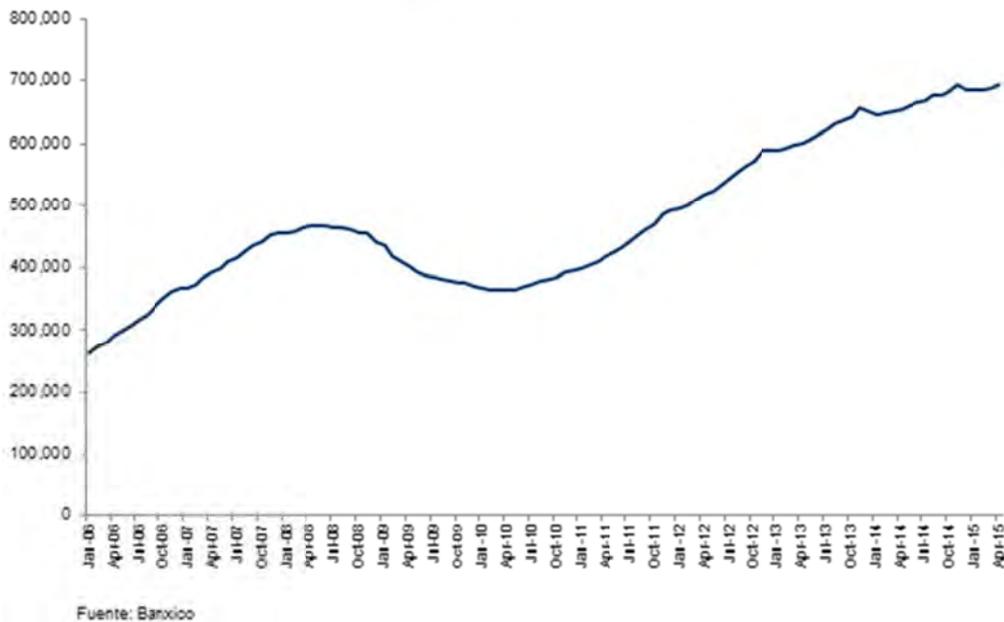
El sector comercial ha registrado un crecimiento promedio constante desde 2006. Por otra parte la tasa de desocupación ha mostrado una tendencia a la baja por lo que existe una demanda de desarrollo de centros comerciales a nivel nacional.

El sector comercial en México, caracterizado por una baja penetración de área comercial per cápita y por su alta concentración geográfica en las principales ciudades del país, ha mostrado un crecimiento constante durante los últimos años, tanto en superficie rentable como en ventas.

Las principales cadenas comerciales han tomado ventaja de estrategias agresivas de crecimiento, aumentando su participación en el sector y siendo más activas cada año. Por otra parte la intención de marcas de renombre internacionales de introducirse en el mercado mexicano sumado a la desaparición del mercado informal, han hecho que el sector comercial sea atractivo para la inversión en los próximos años.

Debido a las bajas tasas de inflación, la banca múltiple ha otorgado un mayor número de créditos al consumo a través de reducciones en las tasas de interés, esto con el propósito de estimular el consumo y con ello el crecimiento de la economía mexicana. Desde principios del año 2010 se ha observado una tendencia creciente durante más de 5 años consecutivos, lo que demuestra que el crédito al consumo en México se está incrementando considerablemente y se espera que permanezca creciendo durante los próximos años.

Crédito al Consumo

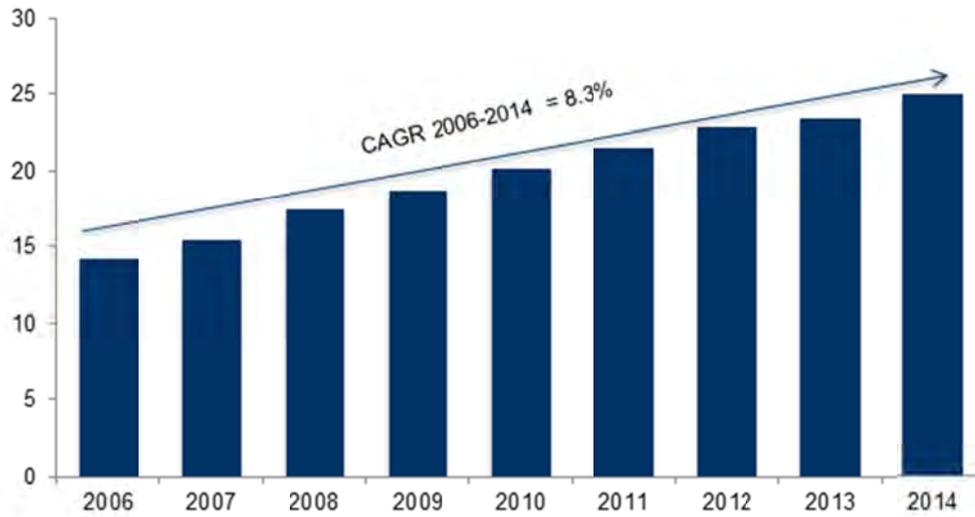


Las cadenas afiliadas a la ANTAD han reportado crecimientos anuales en ventas totales desde 2006, mientras que las ventas mismas tiendas han crecido 85.5% (ochenta y cinco punto cinco por ciento) a partir de enero de 2006. La ANTAD, en su reporte mensual Abril 2015, estima un crecimiento promedio anual del 8.3% en desarrollo de metros cuadrados disponibles para renta. La inversión estimada al cierre de 2014 fue de US\$3,500 millones de dólares, la inversión esperada para 2015 es de US\$3,600 millones de dólares.¹⁶

De acuerdo con la ANTAD, a diciembre de 1993 se tenían 4.3 millones de metros cuadrados de piso de ventas, mientras que para 2014 se reportaron 24.9 millones de metros cuadrados de superficie. El 58% corresponde a tiendas de autoservicio, el 25% a tiendas departamentales y el 17% tiendas especializadas. Esto representa un total de 40,056 tiendas con las cuales se han generado un total de 733,430 empleos directos. Se espera que esta tendencia creciente continúe por los próximos años con un crecimiento promedio anual de 8.3%.

¹⁶ Fuente: ANTAD, Reportes de las compañías.

Inventario Piso de Venta México (Millones de m²)



Fuente: ANTAD

El sector comercial en México ha observado una penetración de 0.14 metros cuadrados rentables per cápita, siendo este indicador de penetración bajo en comparación con otros mercados desarrollados, como el de los Estados Unidos de América con 1.85 metros cuadrados rentables per cápita, así como en algunos otros mercados en vía de desarrollo como Brasil con 0.4 metros cuadrados rentables per cápita. Comparando la penetración comercial de México con la de los Estados Unidos de América (considerando datos ajustados por poder adquisitivo - PIB per cápita), el área comercial de México podría llegar a una penetración de 0.39 metros cuadrados rentables per cápita, lo que se traduce en un potencial de crecimiento de 2.8 veces. Haciendo la misma comparación con Brasil, el área comercial de México podría registrar una penetración de 0.32 metros cuadrados rentables per cápita, con lo cual se muestra un potencial de crecimiento de 2.3 veces.

De 2004 a 2014 se ha multiplicado el inventario de metros cuadrados disponibles para renta y se espera que esta tendencia creciente continúe debido a que el arribo de nuevas marcas extranjeras al mercado nacional, la expansión de los retailers nacionales, la institucionalización y nuevas formas de financiamiento (FIBRAS, CKDs) así como el potencial que ofrece una clase media en crecimiento que ha impulsado el sector comercial en el país.¹⁷

El sector comercial en México ha presentado un gran dinamismo en los últimos años por el incremento en metros cuadrados rentables disponibles. Con los nuevos desarrollos planeados se podría aumentar entre 500,000 y 800,000 metros cuadrados más a la actividad en construcción, respecto a lo registrado a finales del 2014.

¹⁷ Fuente: CBRE.

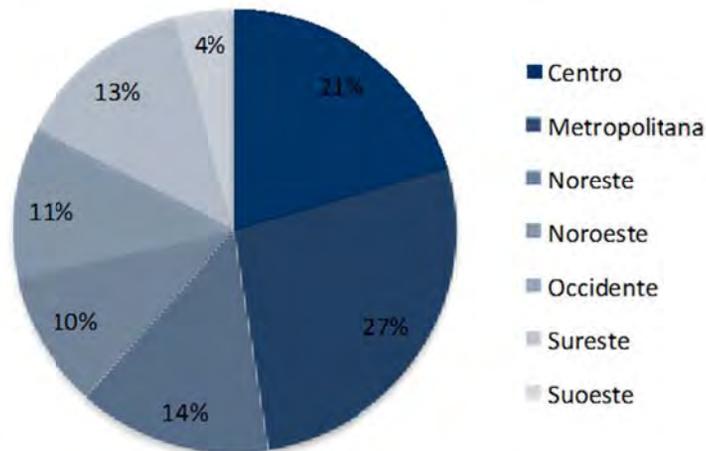


Fuente: ANTAD

Casi un tercio del inventario de metros cuadrados rentables disponibles se encuentra en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la cual ha registrado un crecimiento del inventario promedio de 7% en los últimos 3 años. Se espera que la concentración en esta zona continúe debido a que actualmente cuenta casi con 800 mil metros en construcción. Entre 2006 y 2014, el inventario de centros comerciales presentó tasas de crecimiento en promedio de 8%.

La zona noreste del país también tendrá un crecimiento destacado, impulsado principalmente por los desarrollos ubicados en la Zona metropolitana de Monterrey.

Distribución del Inventario Nacional por Zona del País, 2T2015



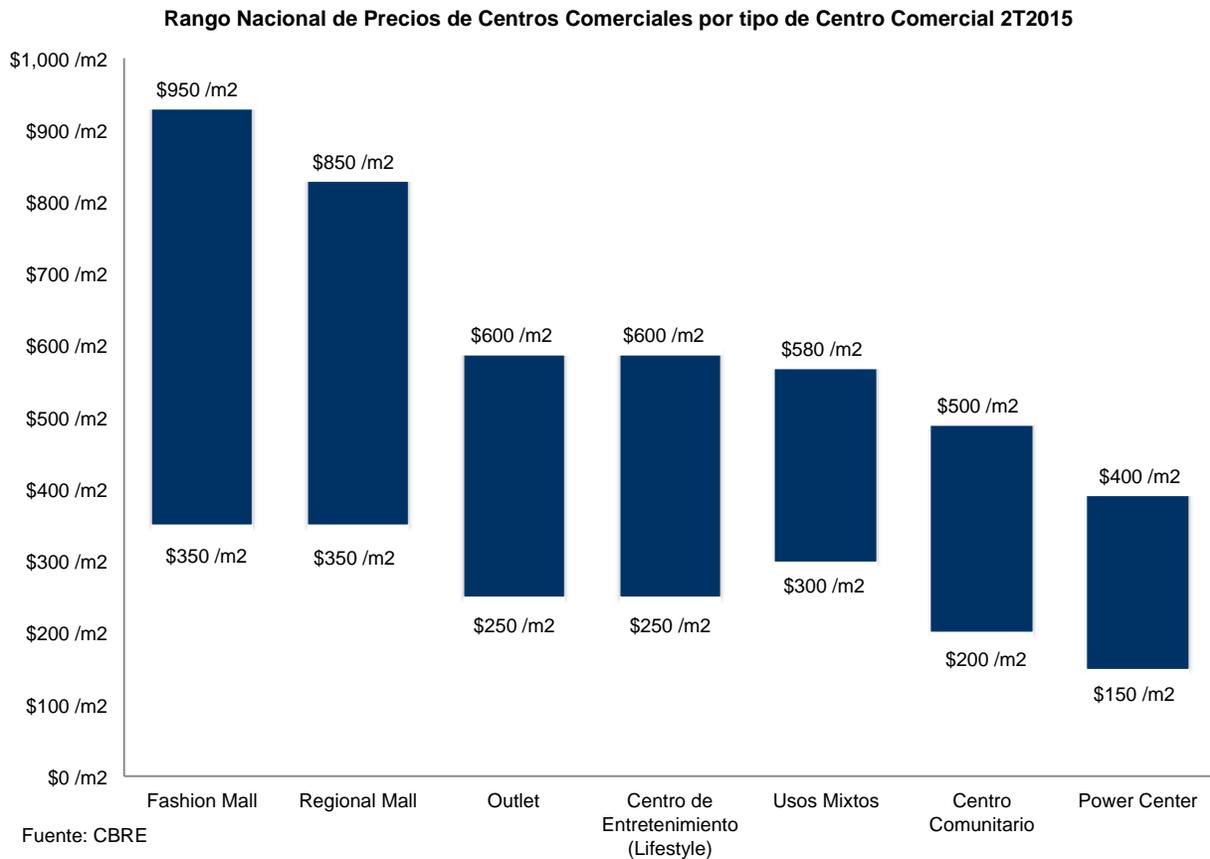
Fuente: CBRE

Actualmente existen 1.4 millones de metros cuadrados de construcción, de los cuales se estima que aproximadamente 900 mil nuevos metros se incorporen durante 2015 y se espera que el inventario tenga un crecimiento de entre un 4 y 5%.

Se espera que nuevas marcas internacionales lleguen a México y que las existentes se expandan por lo que habrá una disminución en el espacio disponible.

México sigue manteniéndose como uno de los mercados líderes en Latinoamérica en la demanda de artículos de lujo, lo que ha generado un desarrollo de *fashion malls* y expansión de las marcas ya presentes en el país.

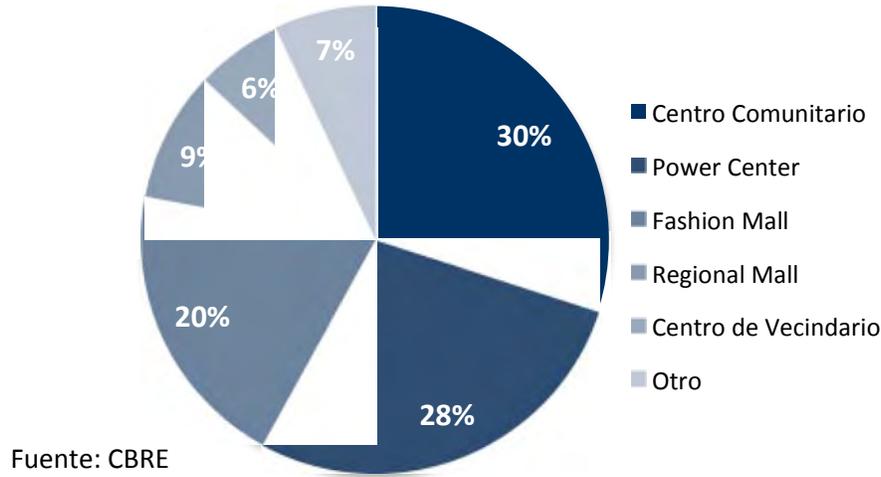
Por otra parte, el comportamiento de los precios, en gran medida, ha estado determinado por el tipo y tamaño del espacio arrendado. Los precios más elevados se encuentran en los formatos *“fashion malls”* debido a las ubicaciones, espacio disponible y capacidad de venta. Sin embargo, los formatos de *outlet* y de usos mixtos han registrado una tendencia a la alza. Por su parte, los centros comerciales pequeños y los centros comunitarios mantienen precios estables.



Actualmente, existe una importante tendencia por generar espacios, que además de compras den un valor agregado al consumidor, de ahí que la construcción en ciudades grandes esté orientada a cubrir esas necesidades, ofertando nuevos espacios de formato *“fashion mall”* y *“regional mall”*, que tienen por característica tener espacios comerciales grandes con marcas nacionales e internacionales.¹⁸

¹⁸ CBRE

Inventario Nacional por Tipo de Centro Comercial, 2T2015



El Administrador ha generado un importante flujo de oportunidades de inversión en el sector comercial, con proyectos en negociaciones avanzadas y con interés de tiendas ancla. El Administrador va a generar proyectos comerciales en ciudades que cuenten con una alta densidad poblacional y dinamismo comercial, en zonas con alta densidad poblacional y potencial económico, dirigidos a llevar a cabo actividades de consumo, entretenimiento y servicios. Los centros comerciales en los que se va a enfocar el Administrador son los siguientes:

- (i) **Centros Comerciales Regionales:** Se encuentran en ciudades medianas a grandes, y gracias a su ubicación estratégica y a su cercanía con varias comunidades, pueden servir a una región, convirtiéndose en destino de servicios y entretenimiento para diversas comunidades vecinas. Sus principales atractivos son tiendas ancla (autoservicio tradicional, club de precios, tiendas de descuentos, tiendas departamentales o tiendas de especialidades) y servicios como una propuesta complementaria.
- (ii) **Centros Comerciales Comunitarios:** Proyectos con oferta comercial dirigida a una comunidad o zona de influencia específica. Típicamente están compuestos por tiendas de autoservicio y servicios.
- (iii) **Estilo de Vida o "Lifestyle":** Centros comerciales ubicados en concentraciones urbanas de alto poder adquisitivo, los cuales son dirigidos a nichos específicos tales como restaurantes, entretenimiento, muebles y moda, entre otros más.
- (iv) **"Stand Alone":** Ubicados en zonas estratégicas en donde alguna de las empresas comerciales relevantes del mercado busca posicionarse, adecuando el proyecto a sus propias necesidades. Para la realización de estos proyectos, deberá tenerse una promesa de arrendamiento vinculante por parte de la empresa que ancla el proyecto.

(b) Proyectos de Oficinas

En México la renta de oficinas alcanzó su máximo histórico durante el primer trimestre del 2015 y se espera que los precios permanezcan estables por los próximos años con una ligera alza. Por otra parte, durante los últimos 4 años se ha mantenido un crecimiento constante incrementando de más de 35 millones de pies cuadrados a más de 65 millones de pies cuadrados.

El sector inmobiliario de oficinas en México ha evolucionado como resultado del incremento de la oferta de proyectos con mejores propuestas de valor, al igual que es producto del crecimiento de los sectores financiero y de servicios, el comportamiento creciente en los precios de las rentas, y al reposicionamiento de empresas internacionales en el país.

En México, los principales mercados de oficinas se ubican en la Ciudad de México (con más de 4,400,000 metros cuadrados), en Monterrey (con más de 800,000 metros cuadrados) y en Guadalajara (con alrededor de 500,000 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable. Los precios promedio de renta por metro cuadrado en oficinas han observado un movimiento a la alza en los últimos años, alcanzando niveles pre-crisis del año 2012 al 2014.

Actualmente las principales ciudades de México presentan precios promedio de renta por debajo de Brasil y presentando oportunidades con precios promedio de países con menor dinamismo económico. El Administrador espera que los precios de renta por metro cuadrado en México continúen apreciándose debido a la ubicación geográfica del país, su estabilidad financiera y su apertura económica, haciéndolo un lugar atractivo para establecer compañías internacionales que buscan posicionarse en América.

En México existe una alta demanda por espacio disponible para renta de oficinas. En los próximos 3 años, se espera crezca un 27% adicional hasta alcanzar los 6 millones de metros cuadrados.

Los precios en renta se han mantenido estables con ligeras tendencias a la alza en los últimos dos años, presionados por una nueva oferta de mayor calidad que maneja precios superiores al promedio y una demanda en crecimiento.

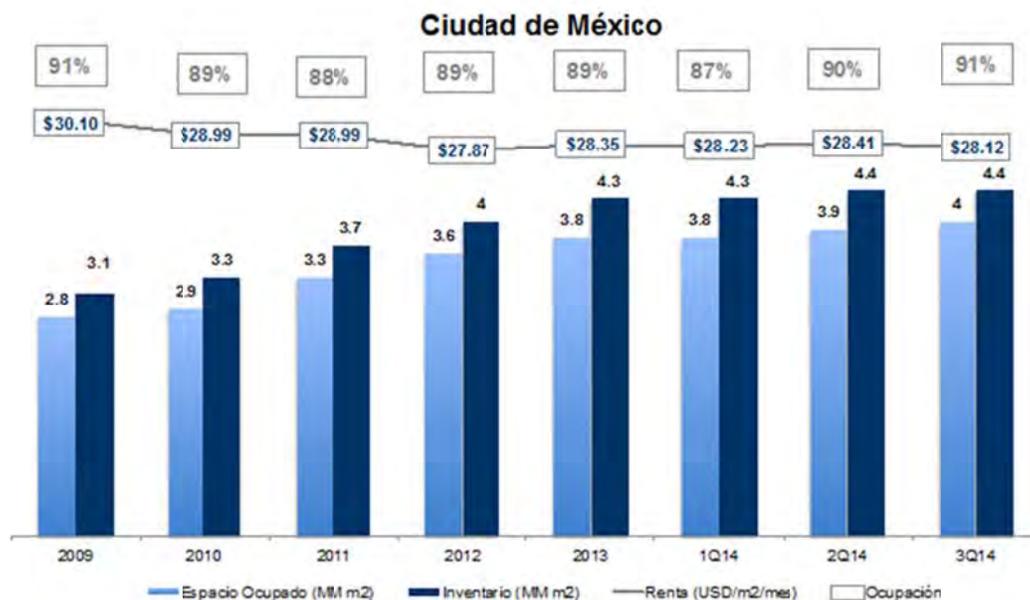
Ciudad de México

El inventario clase "A" y "A+" de la Ciudad de México se ha duplicado durante la última década y creció 5.5% en 2014 con respecto a 2013 para llegar a 4.5 millones de metros cuadrados. A pesar de este aumento, los precios se han mantenido estables. Por otra parte, la tasa de desocupación de espacios de oficinas para 2014 registró una tasa de 8.21%, siendo la más baja en los últimos 3 años.

Durante el 3Q2014 se registró un inventario de 4.4 millones de metros cuadrados destinados a la renta de espacios de oficina en la Ciudad de México, esto representa un crecimiento del 42% con respecto a 2009 alcanzando tasas de ocupación de hasta 91%.

La nueva oferta de espacios de oficinas que se incorporará en los siguientes 3 años asciende a 1.6 millones de metros cuadrados en construcción a entregarse de aquí a 2018. Con lo que el inventario estaría alcanzando los 6 millones de metros cuadrados desde finales de 2017. Lo anterior representaría un crecimiento de 227% en casi dos décadas, a un ritmo de 7.2% anual.

Se estima que esta tendencia continúe por los siguientes años registrando una tasa de desocupación baja, con lo cual existe una oportunidad importante dentro del sector de oficinas en la Ciudad de México.



Fuente: Credit Suisse Real Estate Market

Monterrey

Debido a las reformas estructurales aprobadas por el Congreso, se espera que importantes empresas del ramo energético establezcan sus operaciones en Monterrey, debido a que esta ciudad es el centro financiero más importante del norte de México. Lo anterior provocará que se detone una demanda en la renta de espacios de oficina y por tanto un crecimiento en el desarrollo de edificios.¹⁹

Por otra parte, se espera la creación de nuevos corredores cercanos a las zonas industriales de Monterrey, con edificios tipo "Back Office", manteniendo los precios estables hasta que la oferta empiece a disminuir. También habrá demanda de espacios pequeños y semi acondicionados lo cual representa una ventaja para los desarrolladores.

Se espera que durante 2015, el inventario de espacio de oficinas clase "A" y "A+" alcance los 950 mil metros cuadrados. Los nuevos edificios próximos a incorporarse al inventario de oficinas tendrán precios de renta promedio en un rango de US\$21 a US\$22 dólares por metro cuadrado.

En 2014, el mercado de oficinas de Monterrey mantuvo una ocupación de 85% con un inventario disponible de 800,000 de metros cuadrados. El precio de renta promedio fue de US\$23.66 por metro cuadrado.

¹⁹ Fuente: JLL



Fuente: Credit Suisse Real Estate Market

El Administrador ha identificado oportunidades de inversión principalmente en ciudades que cuentan con más de un millón de habitantes (Distrito Federal, Guadalajara, León, Monterrey, Puebla, Tijuana y Toluca) y que muestran una importante relevancia socio-económica, con un progreso empresarial alto.

Proyectos diseñados con el objetivo de rentar espacios eficientes de oficinas con condiciones propicias para actividad corporativa, empresarial, servicios y gobierno.

Los edificios de oficinas se desarrollarán en las zonas con mayor densidad poblacional y de dinamismo empresarial dentro de las ciudades con más de un millón de habitantes.

Existen oportunidades fuera de la Ciudad de México, en donde los principales espacios corporativos no tienen condiciones propicias, tales como altura de entresijos, seguridad, estacionamiento y amenidades, entre otros.

(c) Proyectos Industriales

Este tipo de proyectos consiste en naves o parques industriales destinados a la actividad manufacturera y logística ubicados en corredores consolidados del país. El Administrador se enfocará a desarrollar propiedades bajo la modalidad *built to suit* con contratos de largo plazo celebrados con empresas sólidas y que cuenten con calidad crediticia probada.

El desarrollo inmobiliario industrial ha mostrado y continúa mostrando un comportamiento positivo, debido a una mayor diversidad de industrias manufactureras que están encontrando oportunidades en el país. México está adquiriendo prestigio internacional como centro de manufactura, reflejándose en la importante expansión de sus sectores automotriz, aeroespacial y de dispositivos médicos.²⁰ Al colocarse como uno de los países con mayor actividad en este sector, se está llevando a cabo un desarrollo económico y social al generar y distribuir riqueza a través de la creación de nuevas fuentes de empleo.

Además de una activa y exitosa agenda de reformas en México, la recuperación de la economía de Estados Unidos parece estar echando raíces; esto, junto con un tipo de cambio muy competitivo (el peso mexicano es una moneda en libre flotación) aumentará de manera significativa la principal fuente de

²⁰ Fuente: Cushman & Wakefield

demanda para la industria moderna en México. El mercado inmobiliario Industrial va a seguir creciendo, a raíz de la creciente demanda de un mayor número de industrias que aprovecharán un nuevo entorno macroeconómico.

El sector industrial en México se ha visto beneficiado por diversos factores tanto locales como internacionales. La posición geográfica, el apoyo fiscal y gubernamental, al igual que los tratados de libre comercio que le dan acceso a la mayor parte del PIB mundial, el reposicionamiento de algunas empresas multinacionales, y los bajos costos de mano de obra y de transporte, junto con una economía estable en México y su pronta recuperación luego de la crisis financiera, entre otros, han hecho del sector industrial uno de los más atractivos para invertir en el mercado mexicano.

Sumada a la importante ventaja geográfica de México, la infraestructura que actualmente posee el país y los incentivos existentes para continuar con su desarrollo, ha logrado que la logística industrial se considere eficiente considerando los accesos marítimos y aéreos con los que cuenta el país, además de los corredores industriales que facilitan el transporte terrestre, generan empleos, crean zonas de vivienda e impulsan el crecimiento urbano.

Existe una tendencia reciente en las compañías norteamericanas por colocar centros de producción y sucursales en terrenos cercanos y comunicados por vía terrestre. De igual forma, la ubicación geográfica del país ha generado que empresas internacionales con mercado meta en América decidan ubicar centros de producción en nuestro país para abatir costos de transporte causados por el aumento en los precios del petróleo, y los costos ascendentes de renta en lugares antes sumamente atractivos. México se encuentra en una posición atractiva para aquellos inversionistas que buscan abrir nuevos lugares o reposicionar sus fábricas y corporativos, originando empleos y oportunidades.

El sector automotriz se ha visto beneficiado debido al aumento de la demanda de los Estados Unidos. Varios fabricantes japoneses han mostrado un gran interés en aprovechar las ventajas derivadas de la proximidad de México a los Estados Unidos y los bajos costos de la mano de obra en el país para ampliar sus operaciones.

Recientemente, se anunció la inauguración de las plantas automotrices de Mazda y Honda, así como la primera planta de BMW en México en San Luis Potosí. Así, la Asociación Nacional de la Industria Automotriz (ANIA) espera que la producción de vehículos en México alcance los 3.5 millones de unidades en 2014, por otro lado la Secretaría de Economía espera que esta producción tenga un crecimiento de 8.7% anual.

La región del Bajío —que abarca los estados de Aguascalientes, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí— continúa siendo la que mayor atracción genera entre inversionistas y arrendatarios, no solo para el sector automotriz sino para diversas industrias.²¹ Asimismo, es importante mencionar que un nuevo parque industrial se construye cada trimestre y los parques industriales existentes continúan atrayendo nuevos arrendatarios, lo cual indica un crecimiento considerable para los próximos años.

México se ha convertido en una plataforma ideal para establecer plantas industriales de muchas empresas, debido a su ubicación y costos de mano de obra competitivos. Existen cerca de 15 plantas (instaladas o próximas a ser instaladas) a lo largo de la república.

²¹ Fuente: Inmobiliare

Nuevas Plantas Automotrices en México



Fuente: Credit Suisse, AMIA, Company Data

Además, otras industrias han mostrado interés en la región. Según la encuesta “Perspectivas de los Altos Directivos Mexicanos para 2014”, practicada por KPMG, el 45% de los principales ejecutivos del país tienen previsto ampliar las operaciones de sus empresas en México en los próximos tres años y planean incursionar en esta región, donde la tasa de desocupación asciende a apenas el 2.1% y los precios de las rentas continúan aumentando, especialmente en Querétaro y San Luis Potosí.²²

Como resultado de lo anterior, la región del Bajío, ha registrado una inversión directa extranjera cercana a los 2,172 millones de dólares, forjando un corredor automotriz especializado. Así, se espera que dicha región mantenga esta fase de crecimiento al menos durante los próximos años.²³

Actualmente, los cuatro mercados de propiedades industriales más importantes en el país los ocupan el área metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey, Guanajuato y Ciudad Juárez. Al cierre de 2012, estos cuatro mercados tenían aproximadamente 25 millones de metros cuadrados de área rentable industrial. Los principales sectores industriales que tienen presencia en México incluyen los sectores automotriz, autopartes, aeronáutico, logística, y el de electrónicos y electrodomésticos.²⁴

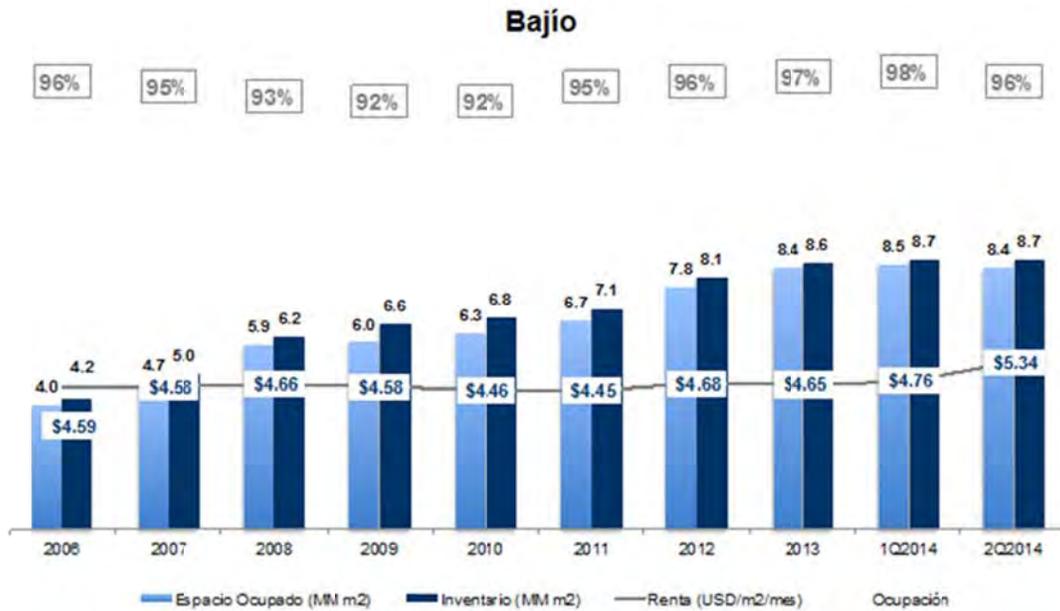
De 2006 al segundo trimestre del 2014, el inventario de metros cuadrados disponibles para renta de naves industriales creció de 4.2 millones de metros cuadrados a 8.7 millones de metros cuadrados en la zona del Bajío. Esto se debe a la alta demanda de empresas, principalmente del sector automotriz, que

²² Fuente: Inmobiliare

²³ Fuente: Newmark Grubb México, con información de la Asociación Nacional de la Industria Automotriz.

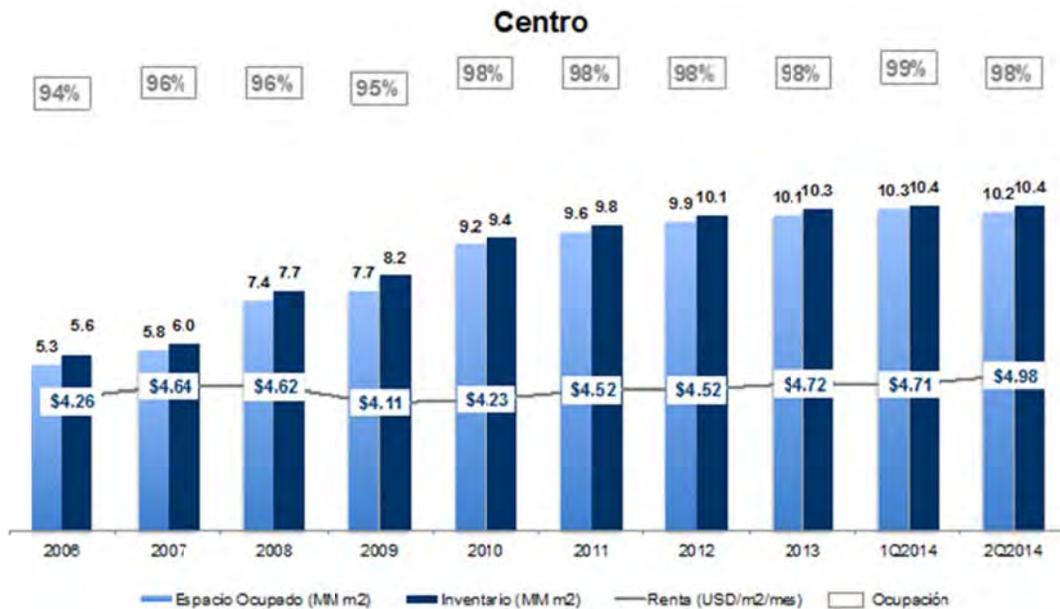
²⁴ Fuente: Jones Lang LaSalle

buscan establecerse en la zona. Durante el segundo trimestre del 2014, se registró un precio promedio de renta de US\$ 5.34 por metro cuadrado mensual y una tasa de desocupación del 4%.

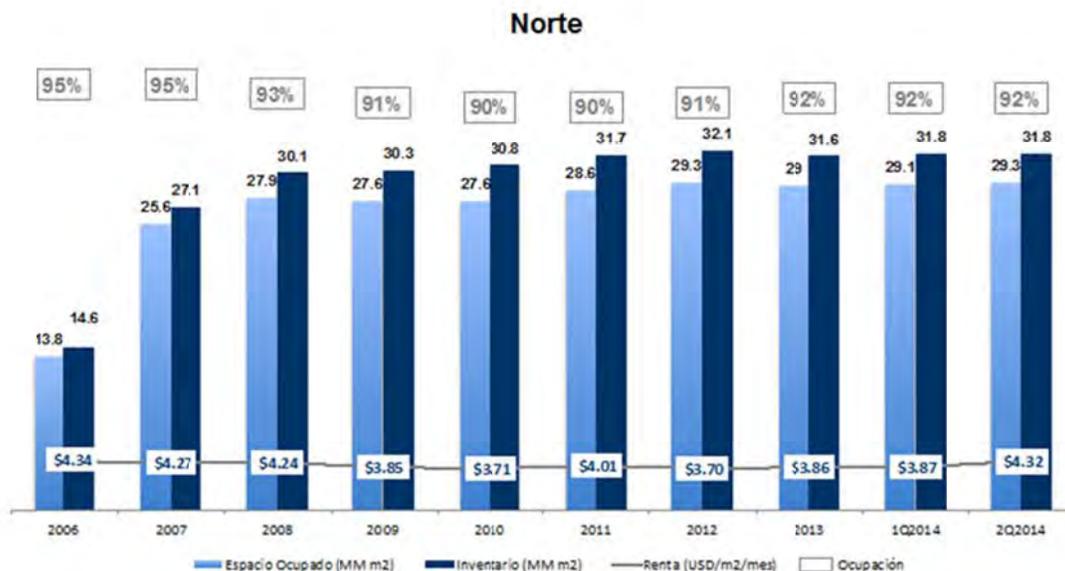


Fuente: Credit Suisse Real Estate Market

Tanto en la zona centro del país, como en la norte, el inventario de metros cuadrados disponibles para renta de naves industriales muestran un crecimiento desde el 2006 hasta el segundo trimestre del 2014. En el mismo periodo, los precios promedio de ambas zonas se han mantenido estables con una ligera tendencia a la alza y con tasas de desocupación del 8% para la zona norte y del 2% para la zona centro.



Fuente: Credit Suisse Real Estate Market



Fuente: Credit Suisse Real Estate Market

(d) Proyectos Turísticos

Durante el 2014, se presentó un incremento: **(i)** del 9.6% en las llegadas de turistas de internación; **(ii)** del 16.6% en el ingreso de divisas por turismo; **(iii)** del 20.5% en las llegadas de los turistas internacionales; y **(iv)** del 27% en el número de cruceristas; ocasionando un destacado crecimiento de 36.8% en el saldo de la Balanza Turística. Derivado del comportamiento anterior México logró posicionarse como uno de los 10 países con mayores llegadas de turistas a nivel mundial²⁵.

Pronóstico del Top Fifteen por Llegadas Internacionales						
Posición 2014	Posición 2013	Pais	Estimación al cierre de 2014 (millones de llegadas)	Tasa de crecimiento 2014/2013	Observaciones	
1	1	Francia	84.7	0.0%	Datos a agosto	
2	2	Estados Unidos	74.7	6.9%	Preliminar	
3	3	España	65.0	7.1%	Preliminar	
4	4	China	55.0	-1.2%	Preliminar	
5	5	Italia	48.2	1.1%	Datos a septiembre	
6	6	Turquía	36.8	5.5%	Preliminar	
7	8	Reino Unido	32.9	6.0%	Preliminar	
8	7	Alemania	32.9	4.7%	Datos a septiembre	
9	9	Rusia	29.6	4.2%	Datos a septiembre	
10	15	México	29.1	20.5%	Preliminar	
11	12	Hong Kong	27.8	8.2%	Preliminar	
12	11	Malasia	27.4	6.7%	Preliminar	
13	13	Austria	25.3	1.9%	Preliminar	
14	10	Tailandia	24.8	-6.7%	Preliminar	

La Organización Mundial del Turismo pronostica que en 2015 se mantendrá un patrón de crecimiento que se situará entre 3 y 4% para el mundo y entre 4 y 5% para las llegadas al continente Americano. En el caso mexicano, se pronostica un incremento en las llegadas de turistas internacionales del 9.4%, situándose en un entrono de 31.8 millones y, por otra parte, estimándose un aumento de 8% en los ingresos por divisas internacionales por turismo para alcanzar una cifra alrededor de 17.6 millones de dólares.²⁶

²⁵ Fuente: CNET (Consejo Nacional Empresarial Turístico)

²⁶ Fuente: Consejo Nacional Empresarial Turístico (CNET)

El año 2014 fue un año de muchos logros para México dentro del sector hotelero y se espera que continúe una tendencia positiva por los próximos años consolidándose como uno de los principales destinos turísticos a nivel mundial.

Por otro lado, Estados Unidos continúa como el principal mercado emisor de turismo internacional para México, con una participación del 58.6% del total de entradas aéreas (58% en 2013), con un incremento anual de 10.8%, confirmando así su recuperación económica. Después de este mercado se sitúan, en orden decreciente, Canadá, Reino Unido, Brasil y un sorprendente mercado colombiano que se consolida como el quinto en número de turistas para nuestro país.

El mercado hotelero en México ha tenido una presencia internacional por varias décadas, en parte por la presencia de importantes marcas internacionales y la importancia que tiene el sector turístico en el país. Por otra parte, la actividad industrial y comercial en el país ha generado una demanda hotelera constante que todavía no está completamente atendida y que demuestra bajos niveles de penetración por persona comparando con mercados más desarrollados. La industria hotelera urbana en México continúa siendo un mercado en crecimiento y es altamente fragmentada, especialmente la oferta económica.

Existe una relación entre la actividad económica del país y la evolución del mercado hotelero urbano. Como resultado, la inversión extranjera directa en México ha sido un factor de particular importancia para impulsar el desarrollo económico de los mercados regionales en distintas partes del país, así como una transición hacia una oferta hotelera con mayor participación de marcas nacionales e internacionales.

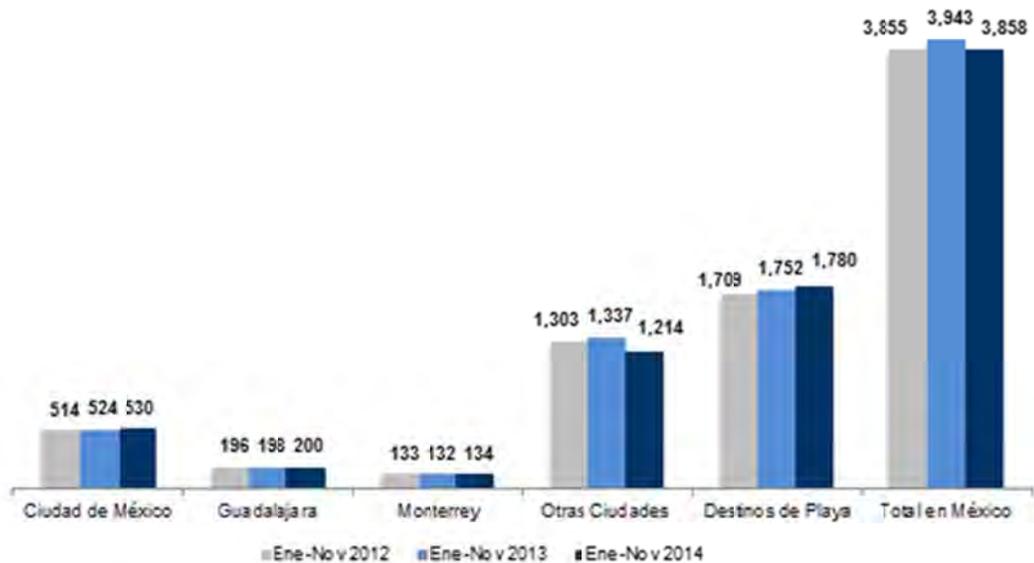
En los últimos años, el turismo en México se ha visto afectado por diversos factores tanto internos como externos; una crisis financiera de los Estados Unidos en 2009, que impactó de forma negativa a la economía Mexicana y causó una disminución en las tasas de ocupación hotelera en el país; el brote del virus H1N1 durante el segundo trimestre de 2009, que impactó de manera significativa el sector de aviación y turístico. Debido a estos eventos sucesivos que impactaron de manera negativa la industria hotelera en México, la tendencia positiva que se registró hasta el año 2008 se vio afectada mostrando una notoria recuperación hasta el año 2014.

El Administrador ha detectado una oportunidad para invertir en el sector turístico principalmente en:

(i) Ciudades del país como Monterrey, Guadalajara, la Ciudad de México, debido a la demanda de hoteles de negocios por el aumento en la inversión extranjera en México y a la concentración de la actividad económica que se ubica en estas ciudades. A noviembre de 2014, existían 3,858,000 cuartos disponibles en todo México, de los cuales el 14% se encuentran ubicados en la Ciudad de México, el 5% en Guadalajara, el 3% en Monterrey. Estas 3 ciudades representan más de una quinta parte del total de cuartos disponibles en México.

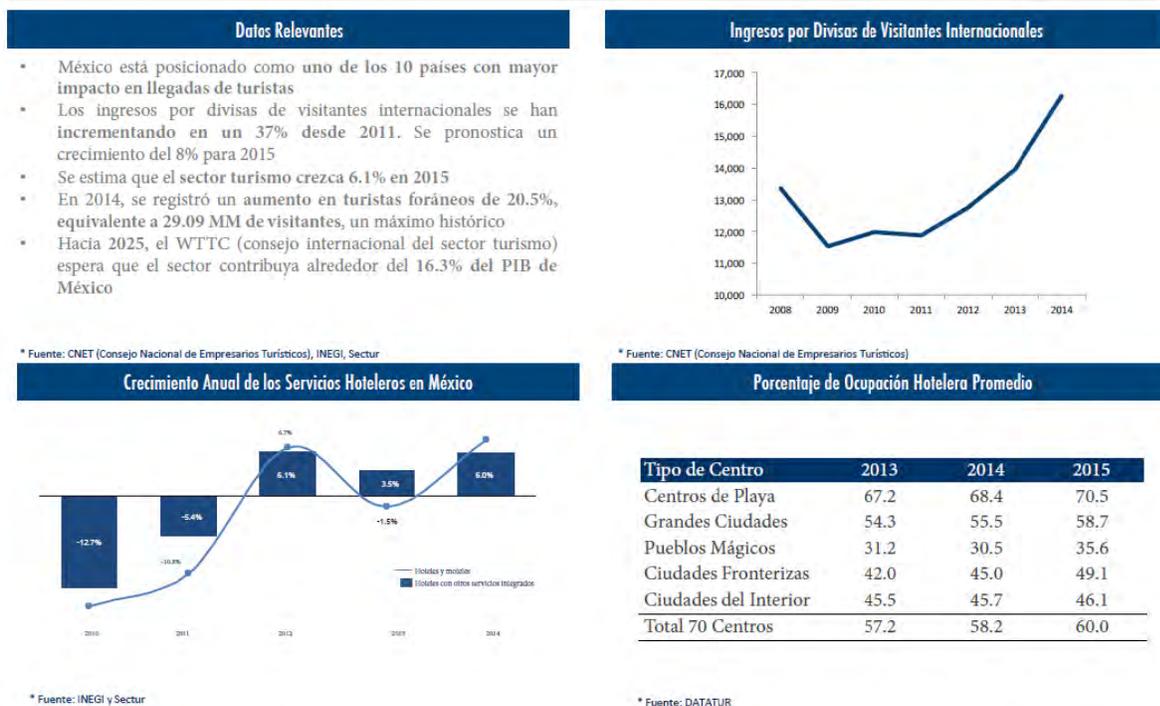
(ii) Destinos de playa como Cancún, Riviera Maya, Puerto Vallarta, Los Cabos y algunos otros por la creciente llegada de turistas nacionales e internacionales que requieren de hoteles de placer. El 46% de los cuartos disponibles en México están concentrados en destinos de playa.

Cuartos disponibles (Miles)



Fuente: Credit Suisse Real Estate Market

A continuación se incluye más información relacionada con el sector turístico en México:



(e) Proyectos de Infraestructura Urbana

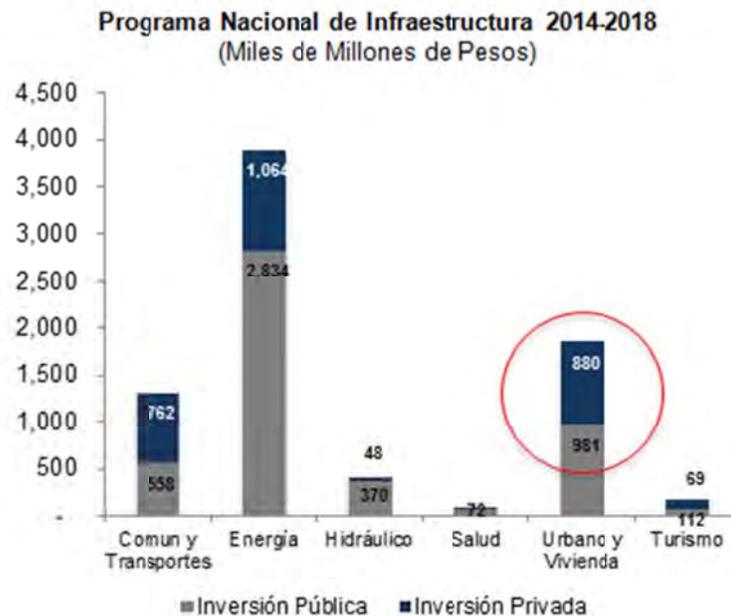
El Administrador ve un área de oportunidad en el desarrollo de infraestructura para la ubicación estratégica de los sectores industriales, logísticos y urbanos. México ha tenido rezagos importantes en este sector, debido a la falta de planeación en el desarrollo de sectores como vivienda e industrial, donde hay zonas que carecen de la infraestructura necesaria para cubrir todas sus necesidades.

Las políticas seguidas en la última década privilegiaron la producción masiva de viviendas urbanas de manera extensiva localizadas en lugares con suelo a bajos precios, lo que propició áreas urbanas con carencias en infraestructura, problemáticas en el suministro de servicios y equipamiento urbano, además de mala conectividad con la zona central de las ciudades. Cada año se requieren 1.6 millones de nuevas viviendas de todo tipo, resultado de los efectos combinados de creación de nuevos hogares, así como de la sustitución de los ya existentes.²⁷

Como resultado del crecimiento del país, existe una importante necesidad de planeación de mediano y largo plazo fomentando el ordenamiento territorial a nivel estatal y municipal a lo largo del país, además de la dotación de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos entre otros.

Actualmente, y como resultado de este crecimiento desordenado, existe una importante necesidad de planeación de mediano y largo plazo, fomentando el ordenamiento territorial a nivel estatal y municipal a lo largo del país.

Adicionalmente, el Programa Nacional de Infraestructura considera que un impulso al desarrollo Urbano y a la construcción de viviendas necesita una acción coordinada entre todos los agentes dentro del sector, así como esquemas de financiamiento sustentables. Por lo anterior, el sector requiere inversión pública por cerca de 1.86 billones de Pesos, y se estima que la inversión privada sea de cerca de \$ 0.87 billones de Pesos.²⁸



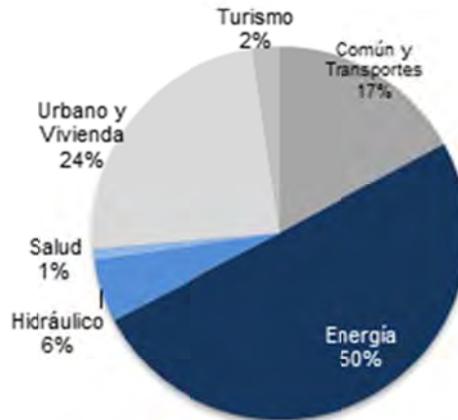
Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018.

²⁷ Fuente: Programa Nacional de Infraestructura (2014 – 2018).

²⁸ Fuente: Programa Nacional de Infraestructura (2014 – 2018).

El Programa Nacional de Infraestructura 2014 – 2018 está enfocado principalmente al sector energético, sin embargo, la inversión destinada al desarrollo urbano y vivienda representa un 24% del total del programa por lo cual habrá una oportunidad importante para el desarrollo de proyectos dentro de este sector.

Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018



Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018.

(f) Proyectos de Vivienda Residencial

En México se continuarán generando significantes oportunidades para inversión en el sector inmobiliario durante los próximos años. El Administrador ve la oportunidad de desarrollar proyectos de vivienda en ciudades desarrolladas, estabilizadas y urbanizadas enfocados principalmente en productos dirigidos a la clase media, ya que tiene una tendencia creciente y está en etapa de consolidación. La mayor parte del crecimiento del mercado inmobiliario mexicano está en la vivienda tanto para uso primario como para uso vacacional.

Durante los últimos años, algunas empresas mexicanas dedicadas al desarrollo de vivienda quebraron debido a sus altos niveles de endeudamiento. Sin embargo, este sector tiene una tendencia de crecimiento principalmente impulsado por el crecimiento demográfico y económico del país.

La crisis de vivienda de Estados Unidos de 2008 tuvo un impacto negativo en el sector de vivienda en México. Sin embargo, afectó únicamente en la regulación del sistema financiero, ya que el otorgamiento de crédito se volvió más estricto, pero no afectó la oferta y demanda de este mercado. Además existe un rezago importante en el sector habitacional y se espera que durante los próximos años la mayor parte de ventas sea de producto de nuevo desarrollo.

La demografía nacional marca que al 2020, en México, se van a construir alrededor de 8 millones de viviendas que serán absorbidas por una creciente clase media que se está consolidando en México donde se generarán 16 millones de empleos y se urbanizarán alrededor de 240,000 hectáreas.

Los niveles de venta de casas no superan a los anteriores a 2007, donde se vendieron 650 mil casas nuevas, y la expectativa actual es aumentar la cadena de valor a partir de la vivienda usada por vivienda nueva, por lo que los desarrolladores deben crear la forma de incentivar la mudanza de las personas y de la vivienda. Por otra parte, las exigencias del crédito a la construcción harán más difícil hacer vivienda

barata y los proyectos tendrán que ser mejor capitalizados y con niveles de preventas confirmadas más altas.²⁹



En noviembre del 2014, el sector vivienda y el Índice Global de la Actividad Económica tuvieron un crecimiento del 8.3% y 2%, respectivamente, lo cual se traduce en que el Sector Vivienda creció cuatro veces más que la economía en su conjunto.

Considerando el comportamiento del ingreso de los hogares, se estima que la demanda de vivienda del 2015 supere a la que hubo en el 2014, concentrándose principalmente en los estados de México, Veracruz, Baja California y Chihuahua así como en el Distrito Federal.

El Presidente de la República presentó este año la Política Nacional de Vivienda 2015, de la cual emanan una serie de medidas para facilitar a los mexicanos la adquisición de viviendas. Entre dichas medidas se encuentra el acceso a créditos hipotecarios para trabajadores de ingresos medianos y bajos, estos créditos serán subsidiados y denominados en pesos, a diferencia de salarios mínimos, como se acostumbraba anteriormente. Asimismo, se implementarán incentivos fiscales para impulsar a los desarrolladores del ramo, entre ellos al Administrador.

Organismos gubernamentales enfocados a conceder créditos para adquirir vivienda, han hecho modificaciones que beneficiarán y facilitarán el acceso a viviendas. Uno de estos organismos es la CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda), que respaldará a 20 mil madres de familia y junto con la banca de desarrollo otorgará financiamiento a personas con discapacidad, migrantes o adultos mayores. Asimismo, el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) mantendrá la tasa anual fija en un 12% y el CAT promedio anual será de 10.5% durante toda la vida del crédito, además de eliminar el cobro de titulación de viviendas.

(g) Proyectos de Usos Mixtos

Inmuebles con una mezcla de área rentable comercial, residencial, oficinas, hotel, industrial y/o servicios dependiendo de la oportunidad que se tenga en cada predio en análisis. La mezcla de sectores debe de armonizar entre sí, obedeciendo a las necesidades de la demanda y del mercado.

²⁹ Fuente: Softec.

Estos proyectos se desarrollarán principalmente en zonas de alta densidad poblacional en ciudades medias y grandes, con principal enfoque en lugares con una población mayor a un millón de habitantes. En ciudades grandes como lo es la Ciudad de México, la tendencia es que el trabajo, el ocio, la vivienda y las compras tengan lugar en un mismo entorno, por lo que los proyectos de uso mixto van a ser cada vez más comunes, ya que ofrecen productos complementarios que son de gran valor agregado para los usuarios. Por otra parte, dado los altos costos de la tierra, cada vez es más importante obtener la máxima eficiencia en cuanto a área bruta rentable en relación al área total construida, lo que abre una oportunidad al desarrollo de usos mixtos.

En el año 2004 aproximadamente el 15% de los desarrollos inmobiliarios eran de uso mixto. Mientras que en 2014, aproximadamente el 30% de los desarrollos inmobiliarios fueron de uso mixto. Se espera que esta tendencia continúe debido a que éstos desarrollos inmobiliarios conjuntan más de un tipo de negocio, ya sea oficinas, centro comercial, hotel e incluso vivienda, donde cada segmento tiene su propio flujo de visitantes o inquilinos y son una oportunidad para aprovechar de mejor forma sus reservas de tierra, obteniendo una mayor rentabilidad, rentas atractivas y una mayor rapidez en la ocupación.³⁰

El encarecimiento de la reserva territorial, principalmente en las grandes ciudades del país, así como la necesidad de una menor movilidad urbana, son dos de los elementos fundamentales que determinaron la detonación de proyectos de usos mixtos en las principales ciudades del país.

Los proyectos de usos mixtos están diseñados para promover una variedad de actividades en comunidad, donde todas interactúan en un mismo espacio, eliminando o reduciendo la necesidad de viajes largos en automóvil o transporte público. Es un antídoto perfecto contra los centros laborales o comerciales separados de las áreas residenciales que normalmente determinan la expansión urbana.

Este tipo de proyectos favorecen la revitalización de espacios urbanos, ya que muchos de ellos son desarrollados sobre espacios ocupados por viejas construcciones o en áreas que en el pasado fueron utilizadas con otro objetivo, en algunos casos industriales, que por el crecimiento de la ciudad dejaron de ser funcionales y que ahora cobran nueva vida.

También sirven para darle vitalidad a zonas de una ciudad, bajo la premisa que todos los distritos de una ciudad deben servir para más de una función primaria, de hecho se recomienda que sean al menos tres, porque ello permite que haya personas en diferentes horarios utilizando las mismas instalaciones, haciéndolas más eficientes y productivas.

Los proyectos están anclados por algunos de los principales jugadores en cada uno de los sectores, como lo son complejos de cines, gimnasios, supermercados, tiendas departamentales, entre otros en el sector comercial; un jugador industrial relevante (automotriz, textilero, etc.) que atraiga a proveedores en dicho sector; y empresas con permanencia y calidad crediticia en el caso de oficinas.³¹

El comportamiento del mercado en el sector comercial ha registrado una tendencia a la alza en proyectos de uso mixto, ya que han demostrado ser productos complementarios en diversos aspectos. Los precios en centros comerciales de tipo *outlet* y usos mixtos presentaron los mayores incrementos con rangos máximos de MX\$580 a MX\$600 por metro cuadrado³². El precio mínimo de renta se encuentra alrededor de los MX\$300 pesos por metro cuadrado.

A continuación se muestra más información relacionada con el sector de bienes raíces en México:

³⁰ Fuente: Cushman & Wakefield

³¹ Fuente: Real Estate Market

³² Fuente: CBRE

	Comercial	Residencial	Oficina	Industrial
Distribución Regional	<ul style="list-style-type: none"> La ciudad de México cuenta con un 32% del total del ABR comercial en México con base en información de Colliers 	<ul style="list-style-type: none"> Mercado muy concentrado, el DF cuenta con casi el 40% del mercado total de México 	<ul style="list-style-type: none"> Mercado muy concentrado dentro de las principales ciudades de México: DF, Monterrey y Guadalajara 	<ul style="list-style-type: none"> Distribuido nacionalmente con concentración en regiones del norte y centro
Tamaño	<ul style="list-style-type: none"> Tamaño actual: más de 17mm m² +200 centros comerciales a ser desarrollados en la próxima década 	<ul style="list-style-type: none"> Tamaño actual: más de 28mm de departamentos en el país 85% propios 15% rentados 	<ul style="list-style-type: none"> Tamaño actual: más de 15mm m² México es considerado como el mercado más grande de bienes raíces de oficinas en LatAm 	<ul style="list-style-type: none"> Tamaño actual: más de 45mm m² Las inversiones de EU cuentan por un 32% de las inversiones totales
Competencia				
TIR esperada	16% - 18%	18% - 25%	16% - 18%	13% - 18%
Tasas de capitalización-adquisición	8.0% - 8.5%	n.d.	7.5%	7.0%

● Competencia Óptima ○ Competencia Sub-Óptima

III.3.3. Criterios de Inversión

El Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario o recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, en su caso, la realización de Inversiones que cumplan con los Criterios de Elegibilidad que se describen a continuación:

(1) Las Inversiones deberán ser realizadas en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior.

(2) Todo Fideicomiso de Proyecto y Sociedad de Proyecto deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional, en el entendido que la Inversión en un Proyecto no podrá individualmente exceder del 20% del Monto Máximo de la Emisión (en los casos en los que pretenda rebasar dicho umbral, se deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Tenedores).

En la realización de la Inversión en un Proyecto, el Administrador deberá (a su juicio) considerar que existe una o más ventajas competitivas sustentables, como por ejemplo:

- (a)** Alta calidad crediticia de las contrapartes y/o que las estructuras utilizadas sean adecuadas desde el punto de vista crediticio;
- (b)** El retorno esperado de la Inversión por el Administrador deberá ser cuando menos equivalente al Retorno Preferente.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario y al Representante Común periódicamente con respecto del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que las limitantes anteriores solamente podrán modificarse mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso. Dicho informe del Administrador deberá entregarse conjuntamente con el reporte trimestral que elabore el Administrador en términos del Contrato de Administración.

(3) Las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso serán realizadas a través de la Sociedad Controladora en capital o deuda de los Vehículos de Inversión.

(4) Los recursos de la Inversión deberán ser aplicados por los Vehículos de Inversión a actividades o proyectos que se encuentren en territorio de México.

(5) Los accionistas o socios de los Vehículos de Inversión de las contrapartes respecto de la Inversión de que se trate, no sean Personas Relacionadas respecto del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas y respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, salvo que lo autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(6) El Fideicomiso solamente realizará Inversiones en la medida en que dichas inversiones cumplan con la legislación y normatividad aplicables en las jurisdicciones correspondientes.

(7) Las Inversiones serán destinadas exclusivamente a proyectos inmobiliarios para los sectores comercial, residencial, industrial, de turismo, de oficinas y de usos mixtos, incluyendo en su caso, cualesquiera proyectos complementarios o auxiliares derivados de o relacionados con lo anterior.

III.3.4 Políticas de inversión / Estrategia de Inversión

Artha buscará invertir en un portafolio diversificado de Proyectos dentro de los sectores de infraestructura urbana, comercial, oficinas, turismo, usos mixtos, industrial y residencial ubicados en México a través de originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender Inmuebles y/o Infraestructura Urbana, así como para percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos fines.

Artha cuenta con un equipo profesional con amplia experiencia en el sector inmobiliario, financiero de infraestructura y energía (Activos Reales). En los Fondos actuales de Artha (ARTHACK10, ARTCK13 Y 13-2, PRANACK15 y 15-2, así como asociaciones estratégicas) se han analizado, evaluado y ejecutado transacciones relacionadas a Activos Reales por un monto superior a los \$5,895,000,000.00 (cinco mil ochocientos noventa y cinco millones de pesos).

Artha se esforzará para lograr un valor agregado en las inversiones de su portafolio usando una estrategia definida, cuyas características principales son las siguientes:

- a) Exclusivo canal de identificación de oportunidades
- b) Capacidad de co-inversión
- c) Promotor independiente
- d) Experiencia
- e) Especialidad en operaciones altamente complejas
- f) Capacidad de Ejecución

Diversificación. El Fideicomiso realizará inversiones en sectores de infraestructura urbana, comercial, oficinas, turismo, usos mixtos, industrial y residencial ubicados en México, con el objetivo de generar diversificación. El Administrador estima los siguientes rangos de Inversión respecto del Monto Invertible por sector: **(i)** comercial entre 40% (cuarenta por ciento) y 70% (setenta por ciento), **(ii)** turismo entre 20% (veinte por ciento) y 40% (cuarenta por ciento); **(iii)** residencial hasta un 15% (quince por ciento); **(iv)** industrial entre 10% (diez por ciento) y 30.0% (treinta por ciento); y **(v)** oficinas y otros no incluidos en los sub incisos (i) a (iv) anteriores, incluyendo el sector de servicios, entre 10% (diez por ciento) y 30.0% (treinta por ciento). De igual forma, el Administrador buscará una diversificación geográfica con el propósito de no estar expuesto al comportamiento de ciertas regiones dentro de la República Mexicana, de tal forma que podrá invertir hasta un 25% (veinticinco por ciento) del Monto Invertible por cada uno de los sectores en una ciudad específica, salvo las zonas metropolitanas que comprenden las ciudades de México, Distrito Federal, Guadalajara, Jalisco y Monterrey, Nuevo León, en las cuales dicho límite será de hasta un 50% (cincuenta por ciento) del Monto Invertible. Lo anterior en el entendido que dichos

porcentajes podrán incrementarse hasta en un 25% (veinticinco por ciento) cada uno, siempre y cuando los Proyectos ubicados en dicha ciudad o zona metropolitana, según corresponda, se encuentren en distintas fases de desarrollo y por lo menos uno de dichos Proyectos se encuentre en la Fase de Infraestructura. Asimismo, el Administrador buscará una diversificación por proyecto con el propósito de no estar expuesto al comportamiento de un único proyecto, de tal forma que podrá invertir hasta un 20% (veinte por ciento) del Monto Invertible en cada Proyecto en lo individual. No se tiene contemplado que el Fideicomiso desarrolle ni adquiera vivienda de interés social.

Apalancamiento. El Fideicomiso podrá contratar préstamos con terceros, otorgar fianzas en beneficio de terceros o de los Vehículos de Inversión, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión. El nivel de apalancamiento respecto de financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso, en ningún caso podrá exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. El nivel de apalancamiento respecto de financiamientos contratados al nivel de los Vehículos de Inversión en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto, en la fecha en que se obtengan dichos préstamos y deberán tener un plazo mínimo de 2 (dos) años. Cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado del Proyecto. Para estos efectos: **(i)** los Tenedores deberán, en la primer Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar los Límites de Apalancamiento; y **(ii)** el Administrador deberá supervisar que la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y el Fideicomiso cumplan con los Límites de Apalancamiento. El Comité Técnico tendrá en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento de los Límites de Apalancamiento.

Exclusivo canal de identificación de oportunidades. Artha cuenta con una amplia red de relaciones a nivel industria en general, incluyendo empresas operadoras, prestadores de servicios especializados, administradores de bienes, síndicos, consultores, abogados, proveedores de capital, franquiciantes, gobierno e intermediarios en México y el Extranjero que le permite obtener acceso a exclusivas oportunidades de desarrollo y adquisición de proyectos. Artha analiza oportunidades en el mercado y fuera del mercado, y busca controlar las oportunidades para analizarlas detalladamente.

Capacidad de co-inversión. Los parámetros establecidos por Artha permiten que el Fideicomiso participe como coinversionista en oportunidades en las que de otra manera no habría acceso debido al tamaño de los proyectos. Como coinversionista en una determinada operación, el Fideicomiso obtiene el beneficio de participar en una inversión estructurada promovida, con posibilidad de compartir un importante rendimiento dado el capital invertido. Además, las coinversiones le permiten participar en un mayor número de proyectos, proporcionando a sus inversionistas una mayor diversificación en términos de mercados.

Promotor independiente. Muchos fondos privados de inversión operan como distribuidores de capital, invirtiendo a través de patrocinadores que operan a través de una estructura multi-nivel promovida. La amplia red de relaciones de Artha en la industria, aunada a su experiencia en la administración de activos y el desarrollo de proyectos, le permiten aprovechar oportunidades y asignar capital a sus proyectos sin depender de fuentes externas. Artha no tiene planeado participar en operaciones en las que los rendimientos netos de sus socios de responsabilidad limitada estén sujetos a deducciones por concepto de distribuciones pagadas a terceros.

Experiencia. Artha busca atraer y retener a individuos con capacidad comprobada en la originación, análisis, financiación, negociación y estructuración de inversiones en el sector de Activos Reales. El equipo profesional de Artha cuenta con una amplia experiencia directa en operaciones inmobiliarias a nivel global, así como en el desarrollo y operación de Activos Reales en colaboración con las principales empresas inmobiliarias e instituciones financieras. Además, su equipo mantiene una extensa red de relaciones clave a nivel industria, lo cual le permite identificar las oportunidades de inversión más selectas y rentables.

Especialidad en operaciones altamente complejas. La diversidad del perfil y experiencia del equipo de Artha, le proporcionan al Fideicomiso una capacidad sin rival para generar, negociar y concretar atractivas oportunidades que con frecuencia son desperdiciadas por otras empresas, debido al nivel de complejidad involucrado en su estructuración, así como por las elevadas necesidades de capital, especialización, administración activa, reposicionamiento o remodelación requeridos. Aunque la inversión en activos tradicionales se ha recuperado con mayor rapidez, las oportunidades que requieren estructuras accionarios o de capital complejas continúan desatendidas.

Capacidad de Ejecución. Artha es un inversionista verticalmente integrado, con capacidad interna para la adquisición, el desarrollo y la administración de activos, lo cual le permite controlar muchos aspectos del proceso de creación de valor.

Las inversiones en proyectos se realizarán a través de dos estrategias: (1) desarrollo; y (2) adquisición. Ambas estrategias están orientadas a maximizar el balance riesgo–rendimiento para así cumplir con los fines del plan de negocios del Fideicomiso.

Artha tiene la intención de seguir una estrategia flexible que le permita realizar inversiones en posiciones mayoritarias (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter mayoritario en las que el Fideicomiso tenga una influencia significativa o el control de su administración y operación) o minoritarias (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter minoritario en las que la influencia del Fideicomiso sobre su administración y operación podrá ser limitada y su control, corresponder a terceros) en activos del sector de energía e infraestructura. Artha estará en la posibilidad de adaptarse a las condiciones que se presenten en el mercado cuando éstas sean convenientes y consistentes con los objetivos del Fideicomiso y cuando converjan con las propias estrategias de los propietarios de los activos.

III.3.5 Proceso de Inversión

El Administrador realiza un exhaustivo análisis en cada oportunidad de inversión, en donde se determina el entorno y potencial del Proyecto, los tiempos de inversión y desinversión pronosticados, los usos y fuentes necesarios, el flujo de efectivo requerido, así como los retornos esperados de cada Proyecto, tomando en cuenta los factores de riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo encargado de la originación de proyectos analiza las zonas con potencial de inversión y los Proyectos que se adecúan a los objetivos del fondo. Una vez identificadas las oportunidades que cumplen con los más estrictos criterios de inversión, se evalúa la zona en la que interactúa el Proyecto, el potencial que tiene en su entorno, su valor agregado, junto con las posibles restricciones.

Una vez que el Proyecto cumple con los requisitos básicos, se realiza un análisis preliminar jurídico, financiero y técnico para comprobar su factibilidad. En esta etapa se toman en cuenta diferentes riesgos a nivel país, región y proyecto, al igual que las variaciones a las que está expuesto el Proyecto, tales como la estructura de capital, comercialización, operación y estrategias de salida, para desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de los Proyectos, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos. Con los resultados de dicho análisis se genera la propuesta de inversión a ser aprobada por el Comité de Inversiones.

Con los resultados de los análisis de mercado y financiero, sumados a la aprobación del Comité de Inversiones, el Administrador realizará estudios de factibilidad técnica y jurídica respaldados por despachos de abogados y fiscalistas especializados en transacciones de bienes raíces. Ellos ayudarán a determinar la estructura idónea para la Inversión. Dichos estudios se complementarán con estudios de mercado y financieros avanzados que confirmen la oportunidad de inversión con mayor certeza.

Una vez realizado el análisis anterior, se elaborará un memorándum de inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: **(a)** una descripción del activo de inversión; **(b)** un análisis de mercado; **(c)** una

evaluación financiera del activo de inversión (incluyendo su valor de mercado); **(d)** los términos de la Inversión; **(e)** los riesgos de la Inversión; **(f)** el monto de inversión requerido (incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión y mantenimiento requeridos hasta su Desinversión); y **(g)** de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier socio que pudiera ser parte de la Inversión en el Vehículo de Inversión correspondiente. Dicho memorándum de inversión es presentado para su aprobación a la instancia correspondiente de acuerdo a los Niveles de Autorización del Proyecto.

OAP Artha (Oficina de Administración de Proyectos)

Con la finalidad de reforzar la institucionalización y el gobierno corporativo, Artha ha decidido adoptar una de las tendencias a nivel internacional en la gestión de proyectos: la implementación de su propia OAP (Oficina de Administración de Proyectos). Artha ha asumido el reto y compromiso de tener un crecimiento acelerado en corto tiempo, el cual debe tener una estrategia clara y ordenada. La OAP de Artha tiene por objetivo principal sistematizar el flujo operativo entre las diferentes áreas y etapas de cada proyecto desde que se detona la inversión hasta el retorno de la misma. La sistematización de dicho flujo operativo facilitará a Artha replicar rápidamente su modelo de negocio en cada proyecto de inversión.

“Una OAP (Oficina de Administración de Proyectos) centraliza y coordina la administración de los proyectos bajo su cargo. La OAP también supervisa la gestión de los proyectos, programas/portafolios, o incluso ambos.”

Fuente: (PMBOK® guide), Third Edition © 2004, p. 17

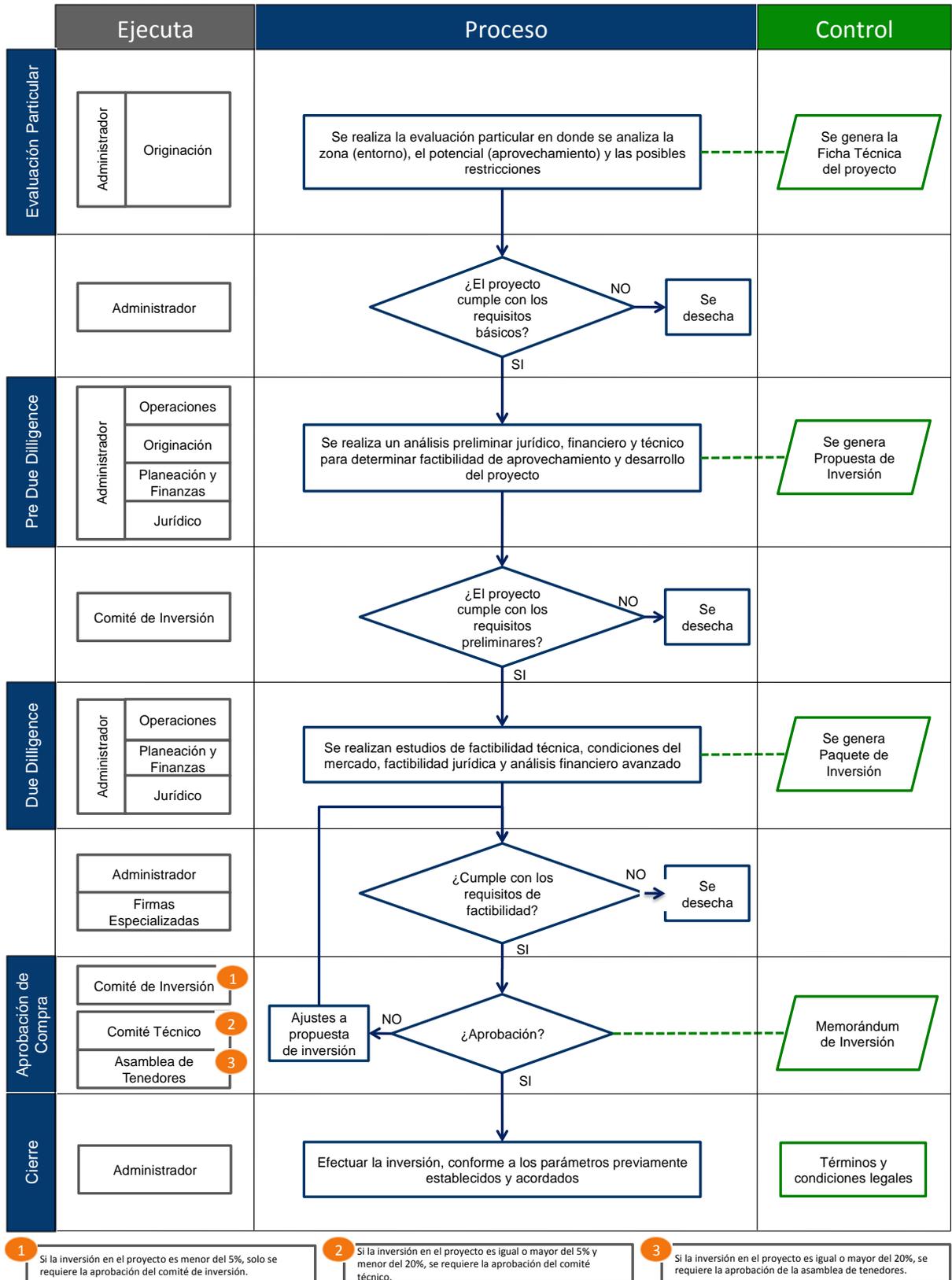
Tipos de Servicio de la OAP				
Administración del Portafolio	Servicios de Consultoría/Asesoría	Capacitación y Entrenamiento	Administración y R.H.	Administración de la Documentación
Información del Portafolio	Rescate de proyectos	Metodología	Contabilidad de los Proyectos	Repositorio de Información
Activos, objetivos estratégicos y recursos del portafolio	Aceleración de proyectos, evaluaciones, amenazas y oportunidades, auditorías, gestión de riesgos	Herramientas y formatos	Planeación y pronóstico de Operación	Seguridad e integridad de la información
Gobierno y reporte ejecutivo	Procesos, herramientas y metodología de gestión de proyectos	Básicos de la gestión de proyectos	Recolección de información y distribución de reportes	Administración del conocimiento y documentación del proyecto
Técnicas de Priorización	Asesoramiento	Certificación	Seguimiento de activos	Lecciones aprendidas
Fases en proyectos	Ayuda y soporte	Trabajo en equipo	Materiales y consumibles	Cierre de contratos
Gestión Estratégica de Recursos	Gestión del portal de información en la Web	Gestión avanzada de proyectos	Administración de contratos y cambios	
Análisis	Reclutamiento	Software de Programación en tiempo	Métricos, bonos, plan de vida y carrera, premios y reconocimientos	
Interfase con el cliente	Interfase con el cliente	Interfase con el cliente	Interfase con el cliente	Interfase con el cliente

ERP Artha (Enterprise Resource Planning)

Artha también ha decidido invertir en tecnologías de información (TI) que faciliten, integren y den soporte a las diferentes áreas de su estructura organizacional. El ERP-Artha es un sistema que contiene y procesa la información de todos los proyectos de inversión. Procesa datos desde la planeación hasta el control de varias áreas: producción, marketing, ventas, proveedores, recursos humanos y finanzas, facilitando la integración no solo interna sino también con clientes y proveedores.

Al tener centralizada toda la información de nuestros proyectos en una misma base de datos, existe la posibilidad de generar y desarrollar la inteligencia de nuestro modelo de negocio (BI, por sus siglas en inglés), pudiendo detectar y analizar nuevas áreas de oportunidad dentro de los procesos y subprocesos inherentes.





Fuente: Artha

Auditoría

El proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible con relación al desarrollo o adquisición de cada posible Proyecto. El cierre de cualquier Proyecto, por lo general, está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones internas y aprobación por el Comité de Inversiones; y (ii) la entrega y verificación de determinados documentos, incluyendo:

- planos y especificaciones;
- reportes ambientales, geológicos y de suelo;
- permisos y licencias;
- documentos que acrediten la titularidad de la propiedad, gravámenes, pólizas de seguros (en su caso), de la propiedad;
- información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios (en su caso); y
- contratos de arrendamiento vigentes, reportes de la cobranza de rentas, gastos operativos, impuesto predial, arrendamiento y renovación.

Comunicación

El Administrador mantiene un canal de comunicación constante con todos los involucrados en el proceso de desarrollo, lo cual permite asegurar la oportuna y apropiada generación, recolección, distribución, archivo y disposición final de la información de cada inversión, del portafolio y del Fideicomiso en general.

La cantidad de información que se entregue dependerá de la persona o autoridad a la que vaya dirigida y, con base en esto, se planearán los contenidos y la periodicidad de la misma. De esta forma, se tienen cuatro audiencias objetivo:

- Tenedores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo
 - Reportes trimestrales
 - Reporte anual
 - Conferencia telefónica trimestral
 - Reunión anual
- BMV
- Requerimientos para los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo
 - Valuación independiente de los activos
 - Eventos relevantes
- Equipo operativo
 - Capacidad de originación
 - Avance de desarrollo (semanal y mensual)
 - Status de ventas
 - Desempeño del portafolio
- Clientes
 - Marketing de nuevos proyectos
 - Avance de cada proyecto (boletín informativo)
 - Retroalimentación

El Administrador cuenta con tres herramientas básicas para la administración de la comunicación con cada destinatario:

(a) Base de datos central

- Genera una fuente de información única, completa, veraz y oportuna

(b) Plan de comunicación

- Incluye una matriz de comunicación (qué información, a quién, con qué frecuencia y a través de qué medio) y un calendario anual (juntas, eventos y fechas críticas)

(c) Reportes preestablecidos

- Semanales, mensuales o anuales. Están diseñados teniendo en mente la audiencia a la que van dirigidos, con el fin de evitar que sean burocráticos, irrelevantes e incompletos

Su objetivo es presentar a cada destinatario información sobre el desempeño de cada inversión, así como del portafolio y del Fideicomiso en general y presentar recomendaciones sobre tendencias, áreas de oportunidad y prioridades.

III.3.6 Proyectos identificados

A la fecha, el equipo del Administrador ha identificado y se encuentra evaluando oportunidades de inversión que, de acuerdo a estimaciones preliminares, podrían representar en forma conjunta un valor superior a los \$21,531,000,000.00 M.N. (Veintiún mil quinientos treinta y un millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). Con base en esta capacidad de originación, se estima que los fondos captados serán invertidos de forma eficiente en los proyectos que resulten más atractivos y rentables, a partir de la extensa lista de proyectos con que cuenta el Administrador.

III.3.7 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de hasta 4 (cuatro) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, mismo plazo que podrá ser extendido por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizado por el Comité de Inversiones y, posteriormente, por la Asamblea de Tenedores. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinarán a las Inversiones será una cantidad igual al Monto Invertible. A dicha cantidad, se sumarán los montos obtenidos por el apalancamiento de cada uno de los Proyectos, así como la Coinversión.

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversiones, según corresponda, podrán aprobar los Proyectos en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

Los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores, podrán autorizar la Extensión del Periodo de Inversión, mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible. Los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria, podrán autorizar la reducción del Periodo de Inversión, siempre y cuando se haya agotado el Monto Invertible.

No obstante que el Periodo de Inversión y en su caso la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador, podrán seguir realizando inversiones de seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido erogado en su totalidad y los Proyectos hubieren sido terminados.

A lo largo del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se indica en la siguiente sección), cada uno de los Vehículos de Inversión podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

Desinversiones

Una vez concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), a través de la enajenación de cada uno de los Proyectos, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones ya sea por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Lo anterior encaminando sus esfuerzos con el propósito de generar utilidad al nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

A continuación se presenta el Calendario de Inversiones y Desinversiones propuesto:

Calendario de Inversiones y Desinversiones									
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9
Inversiones	20%-30%	20%-30%	20%-30%	10%-30%					
Desinversiones					0%-25%	0%-25%	0%-35%	0%-100%	0%-100%

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

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

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso la Sociedad Controladora y el Fideicomiso podrán no contar con recursos para realizar distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir distribuciones.

Información Disponible al público inversionista respecto de las Inversiones

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente un informe mensual que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al

último día del mes inmediato anterior. Adicionalmente tiene la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente los estados de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Dicho informe deberá entregarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario.

El Fiduciario recibirá del Administrador la información financiera de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; con la finalidad de que el Fiduciario reporte dicha información financiera en términos del Título Cuarto de la Circular Única.

El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado en términos de la LMV, de la Circular Única, del Reglamento Interior de la BMV y de las demás disposiciones aplicables; en el entendido que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común y al Administrador dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario obtenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial la condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso o que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial a los Tenedores.

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV a través de EMISNET la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV (o la disposición que la sustituya) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que en caso de incumplimiento a dicha obligación le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV (o las disposiciones que las sustituyan). Será responsabilidad del Comité Técnico o de cualquier otra persona, cuando tenga una obligación en relación con los Certificados Bursátiles, vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior.

Adicionalmente, el Fiduciario deberá designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información a la CNBV y a la BMV.

Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que en adición a lo establecido en los párrafos anteriores las obligaciones principales de reportar del Fideicomiso consistirán entre otras, en:

- (i) elaboración de los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, que deberán incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común;
- (ii) elaboración de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;
- (iii) elaboración del Reporte Anual del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable, que deberá incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común;

- (iv) cualesquiera otras valuaciones necesarias;
- (v) eventos relevantes del Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, en términos de la legislación aplicable; y
- (vi) en caso de que el Fiduciario celebre, de conformidad con las instrucciones del Administrador o con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, estará obligado a entregar un reporte respecto de dichas operaciones, que incluya los términos y una descripción de dichas operaciones.

Lo anterior en el entendido que, el Administrador deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que sea necesaria para el cumplimiento de lo anterior según se establezca al efecto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Adicionalmente, el Valuador Independiente deberá llevar a cabo una valuación, cuando exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicha valuación deberá ser notificada al Fiduciario por parte del Administrador. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones señaladas en el Contrato de Fideicomiso y las mismas se llevarán a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad, empleando una metodología con base en estándares internacionales, y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente.

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores.

La sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto incluye una descripción del Plan de Negocios, Políticas de Inversión y Procesos de Inversión aplicables a las Inversiones.

III.3.8 Retornos Esperados

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el retorno global esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, se revela que el Administrador estima una tasa interna de retorno esperada de 17% (diecisiete por ciento) anual a nivel portafolio. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que el retorno descrito se alcance. Los resultados obtenidos pueden variar, en relación al comportamiento real, en mayor o menor medida, dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

III.4 Criterios generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores

El Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable y designó a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación y se obligó a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales fue creado, incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomitente entregó al Fiduciario como Aportación Inicial del Fideicomitente la cantidad de \$1,000.00 M.N. (un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se depositó en la Cuenta General A. El Fideicomiso se estableció como irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser

terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el mismo. El Fiduciario aceptó el cargo de fiduciario del Fideicomiso y otorgó el recibo más amplio que en derecho proceda por la Aportación Inicial del Fideicomitente.

(a) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

Se requerirá del consentimiento del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Extraordinaria, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Ordinaria para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento.

(b) El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de administrador así como de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

(c) El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- (i)** autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes;
- (ii)** aprobar cualquier cambio al Contrato de Administración, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;
- (iii)** aprobar Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse a través de Vehículos de Inversión cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (iv)** aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (v)** aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien,

que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las Cláusulas 9.3.4 (d) y 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso;

- (vi) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- (vii) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (viii) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en el Título respectivo;
- (ix) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso; y
- (x) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

(d) En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

(e) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV.

(f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición.

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.

(h) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(i) Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(i)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(ii)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(2)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(2)** que representen un conflicto de interés.

En este supuesto, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (1) o (2) del primer párrafo del presente inciso (i), sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(j) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(k) Los Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

El derecho al que se refiere el presente inciso se regirá conforme a lo señalado en la cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso y será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;

(l) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores estará disponible en forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para ser revisada, en su caso, por los Tenedores.

(m) En caso de que llegaran a existir créditos o préstamos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a ser contratados por el Fideicomitente, el Administrador o el Fiduciario, los Tenedores tendrán la facultad de determinar las reglas bajo las cuales dicha contratación se llevará a cabo.

(n) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario a través del Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV.

(o) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;

(p) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

(i) Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores que: **(1)** se celebre con un quórum menor al establecido en el Contrato de Fideicomiso; **(2)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(3)** incumpla con los requisitos de la sesión;

- (ii) Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Título respectivo;
- (iii) Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- (iv) Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

(q) Derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a *pro rata* mediante Distribuciones del Fideicomiso, los dividendos y demás cantidades derivadas del ejercicio de los derechos patrimoniales que reciba el Fiduciario respecto de las Acciones Serie B de las que el Fideicomiso sea titular;

(r) En caso de que se apruebe una ampliación de la Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar una Distribución del Fideicomiso extraordinaria de los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como sus términos, hasta antes de la fecha en que ocurra dicha ampliación de la Emisión Inicial, misma que será distribuida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso;

(s) Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión;

(t) Derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;

(u) derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, según se describe en la Cláusula 9.3.8 del Contrato de Fideicomiso;

(v) aprobar la modificación de los Fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Contrato de Fideicomiso;

(w) la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;

(x) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; y

(y) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso, en los Títulos y, por lo que respecta a los Tenedores Serie B, en el Acta de Emisión.

III.5 Valuación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar dicha valuación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente).

Los costos y gastos del Valuador Independiente correrán a cargo del Fideicomiso según se describe en el Contrato de Fideicomiso. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

III.6 Fideicomitente

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: El Fideicomitente fue constituido mediante escritura pública número 54,944 de fecha 3 de agosto de 2015, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número 195 del Distrito Federal.

Dirección: Arcos Bosques Marco II Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas C.P. 05120 México, D.F.

Número telefónico: (01) 55 5081 1476

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y no tiene experiencia alguna o historial de operación. El Fideicomitente no aportará y no tiene obligación de aportar activos al Fideicomiso con excepción de la Aportación Inicial del Fideicomitente.

III.7 Deudores Relevantes del Fideicomiso

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

III.8 Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. es una sociedad de reciente creación constituida específicamente para que en forma conjunta con los Vehículos de Inversión lleven a cabo el desarrollo y administración de los Proyectos.

Para mayor información en relación con Artha Capital y el Fideicomitente y Administrador favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE* de este Prospecto.

III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador del Patrimonio del Fideicomiso o quien se le encomienden dichas funciones

(a) Como contraprestación por los servicios prestados y salvo por lo dispuesto en el inciso (b) siguiente, el Administrador recibirá **(i)** durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre **(a)** \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y **(b)** al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Coinversionista y por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora. La parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones, según lo determine el Administrador.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador y según este lo notifique por escrito al Fiduciario y al Representante Común. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quien pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

(b) De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, la Comisión Anual del Administrador no será pagadera por aquellos Tenedores que suscriban Certificados en la Emisión Inicial durante los primeros 6 (seis) meses contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el “**Periodo de Gracia**”). Una vez concluido el Periodo de Gracia, el Fiduciario estará obligado a cubrir la Comisión Anual del Administrador en términos del Contrato de Administración.

En caso de que se llegara a efectuar una reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial durante el Periodo de Gracia, los Tenedores que suscriban los Certificados materia de dicha reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial deberán cubrir, en la fecha de la reapertura y/o ampliación, el Pago Extraordinario de Comisión Anual del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula 19 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

A continuación se presenta un esquema que ejemplifica la manera en que se calcularía la Comisión Anual del Administrador:³³

Ejemplo Cálculo de la Comisión de Administración

(+) Monto de la Emisión	\$100	100%
Monto para cálculo Comisión Administración	\$100	100%

Comisión Administración Anual

1.5% Sobre Monto Máximo de la Emisión 1.5

año	Periodo de Inversión				Sumatoria de Aportaciones					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monto Máximo de la Emisión	\$100	\$100	\$100	\$100						
Monto Total Invertido					\$100	\$100	\$100	\$100	\$100	\$100
Comisión Anual del Administrador	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5	\$1.5

Desarrollo de los Proyectos

³³ Este esquema no refleja los efectos del Periodo de Gracia.

El Administrador o terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos e Inmuebles, de administración de Proyectos e Inmuebles, de arrendamiento de Proyectos e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión. La contratación de dichos servicios se llevará a cabo de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

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

Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso el Administrador o terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos e Inmuebles, de administración de Proyectos e Inmuebles, de arrendamiento de Proyectos e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión; siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios esté documentada conforme al formato de contrato de prestación de servicios que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo E; y (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a lo que resulte menor entre la contraprestación que para dichos servicios se establece en la tabla que se presenta a continuación o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo y de una calidad similares. En caso de que la contraprestación por servicios a ser prestados por el Administrador sea distinta a aquellas descritas en la tabla siguiente, se requerirá la aprobación del Comité Técnico obtenida por el voto mayoritario de sus miembros, en el entendido que en dicha sesión los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

No.	Tipo de Comisión	Monto de la Comisión
1.	Comisión por Arrendamiento	Durante los primeros 5 (cinco) años de vigencia de los contratos de arrendamiento celebrados con respecto a los Proyectos, una comisión de comercialización equivalente al 5.0% (cinco por ciento) sobre el monto total de la renta, y durante los años siguientes y hasta por 5 (cinco) años adicionales, una comisión de comercialización equivalente al 3.0% (tres por ciento) sobre el monto total de la renta.
2.	Comisión por Adquisición	En caso de que se adquieran Inmuebles (previamente desarrollados o terrenos), una comisión equivalente al 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) sobre el valor de adquisición del inmueble, salvo en el caso de que dichos Inmuebles sean propiedad del Fideicomitente o alguna de sus Afiliadas, en cuyo caso no se generará comisión alguna.
3.	Comisión por Desarrollo	Una comisión equivalente al 4.0% (cuatro por ciento) sobre el Monto Invertible por Proyecto descontando el valor de adquisición del Inmueble.
4.	Comisión por Administración de Activos	Una comisión por administración del Inmueble de acuerdo a las siguientes condiciones: (i) Propiedades con menos de cinco inquilinos. Comisión por administración del Inmueble equivalente al 3.0% (tres por ciento) sobre los ingresos derivados de cada Proyecto, durante todo el tiempo en que dicho Proyecto genere flujo de rentas (ii) Propiedades con cinco o más inquilinos. Comisión por administración

		del Inmueble equivalente al 5.0% (cinco por ciento) sobre los ingresos derivados de cada Proyecto, durante todo el tiempo en que dicho Proyecto genere flujo de rentas.
--	--	---

III.10 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

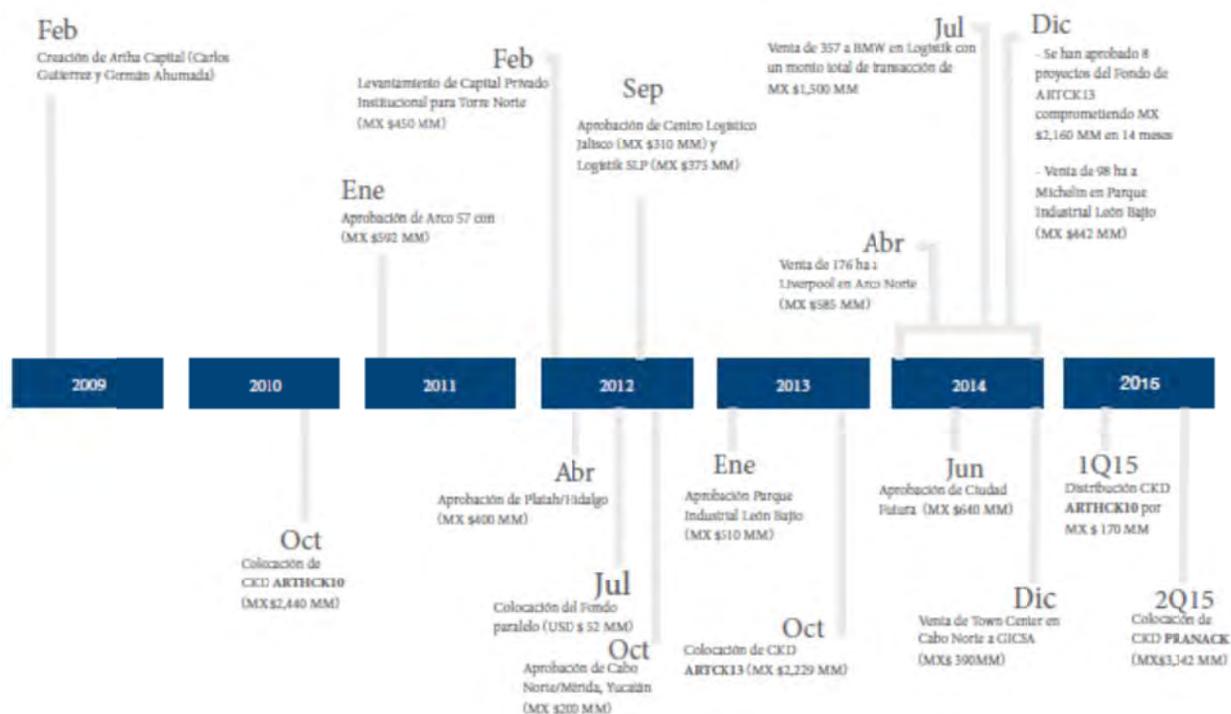
III.11 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés

Favor de ver sección *IV. EL FIDEICOMITENTE – VI.6 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés* de este Prospecto para mayor información.

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1 Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente

Por considerarlo del interés del público inversionista, a continuación se incluye información relacionada con Artha, esto para complementar la información que a esta fecha se encuentra disponible sobre el Fideicomitente.



Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Artha (y por consiguiente el Administrador), que le han permitido ser un exitoso administrador de capital privado en México se encuentran:

1. **Fondo Mexicano y Autónomo.** Artha no depende de oficinas extranjeras involucrados en el proceso de originación, análisis, toma de decisiones, desarrollo, operación, estructuración de capital y/o salida. Todas las decisiones son tomadas en tiempo y forma, con la mayor eficiencia y eficacia posible, en línea con el gobierno corporativo correspondiente.
2. **Producto Atractivo.** El producto cuenta con una gran demanda en un portafolio patrimonial.
3. **Experiencia en todas las etapas de la Cadena de Valor Inmobiliaria.** El equipo de Artha cuenta con un amplia experiencia en el sector financiero, inmobiliario e infraestructura y energía en diversas fases del ciclo económico, incluyendo a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria.
4. **Equipo profesional complementario y probado.** Varios de los miembros del equipo de Artha han trabajado juntos desde la fundación de Artha hace más de 5 (cinco) años y han atravesado juntos ciclos económicos favorables y adversos. Cuentan con experiencia significativa en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos inmobiliarios en México. El equipo de Artha ha participado en el manejo de portafolios de bienes raíces por un monto total y acumulado superior a \$47,000'000,000.00 (cuarenta y siete mil millones de Pesos 00/100 M.N.). El equipo ha identificado, estructurado y ejecutado 4'400,000 (cuatro millones cuatrocientos mil) metros cuadrados de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés) en

más de 50 transacciones y cuenta con una relación directa con más de 2,500 inquilinos, resultando a través de diversas estrategias en una tasa interna de retorno promedio de 22%.

5. Desarrollador Directo. Además de administrador de fondos, Artha es desarrollador directo de sus proyectos inmobiliarios y de infraestructura, lo cual ayudará a mitigar riesgos, incrementar ingresos y eficientar costos. El equipo cuenta con una amplia experiencia en el sector.
6. Originación de negocios. Artha cuenta con una metodología interna para adelantarse a las oportunidades de mercado. Cuenta con relaciones directas, sólidas y duraderas con líderes financieros, gubernamentales y de diversas industrias que fortalecen el desarrollo de los proyectos inmobiliarios futuros. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene Artha al originar sus propios proyectos y contar con el fondeo inmediato para realizarlos ha sido un factor clave en su crecimiento, dichas características, junto con una plataforma con capacidades únicas de origenación de proyectos le han permitido obtener mayores rendimientos:

	Monto levantado (MXN MM)	Fecha de colocación	Precio de colocación	Precio al 30 de junio de 2015	% invertido a marzo 2015	Tiempo transcurrido para 100%	Retorno preferente	TIR Implícita a la fecha
AMBCK	3,300	30/07/2010	100.00	8.33	N.A.		9%	
PLACK	3,095	24/08/2010	1.00	.89	95%		12%	2.0%
ARTHACK10	2,440	20/10/2010	100.00	125.33	100%	4 años	12%	
VERTXCK	1,671	14/03/2011	100.00	104.36	N.A.		9%	
CIBCK	1,530	04/04/2011	100.00	87.50	N.A.		12%	
IGSCK - 11	575	04/10/2011	100.00	104.80	78%		12%	4.2%
IGSCK - 11-2	513	04/10/2011	100.00	120.81	88%		12%	7.8%
MRPCK	5,000	30/03/2012	100.00	103.86	NA		9%	
PLANICK	2,475	18/05/2012	100.00	111.05	N.A.		10%	
FINSACK	2,750	28/09/2012	100.00	122.12	N.A.		9%	
WSMXCK	4,370	10/10/2013	100,000.00	57,425.04	52%		10%	3.5%
ARTCK13	553	11/10/2013	100,000.00	134,400.23	100%	1.5 años	9%	
ARTCK13-2	1,007	11/10/2013	100,000.00	32,386.13	N.A.		9%	
FICC	6,000	26/06/15	100.00	100.00	0%		10%	

*Fuente: Bloomberg y BMV, BBVA Bancomer, 414 Capital

7. Creación de valor. Artha cuenta con un equipo dedicado a identificar alternativas de monetización una vez concluido el periodo de inversión. Asimismo, ha identificado oportunidades de arbitraje entre inversión y valor de salida.
8. Plataforma integrada con alta capacidad de ejecución y profunda experiencia en cada etapa. El equipo de Artha considera que ha demostrado su eficacia, profesionalismo y transparencia en cada etapa de la Cadena de Valor Inmobiliaria contando entre sus principales fortalezas: la identificación y evaluación estandarizada de oportunidades de negocio, su proceso de inversiones y contratación de obras bajo estándares institucionales, la solución de problemas complejos de desarrollo y la administración eficiente de los activos con una visión de largo plazo.
9. Procesos Institucionales. Artha ha invertido grandes cantidades de tiempo y recursos económicos en el desarrollo y adaptación de procesos y sistemas institucionales para la gestión de cada una de las etapas de la Cadena de Valor Inmobiliaria. Se han desarrollado manuales y procedimientos para cubrir cualquier situación imprevista que se presente en la operación diaria.

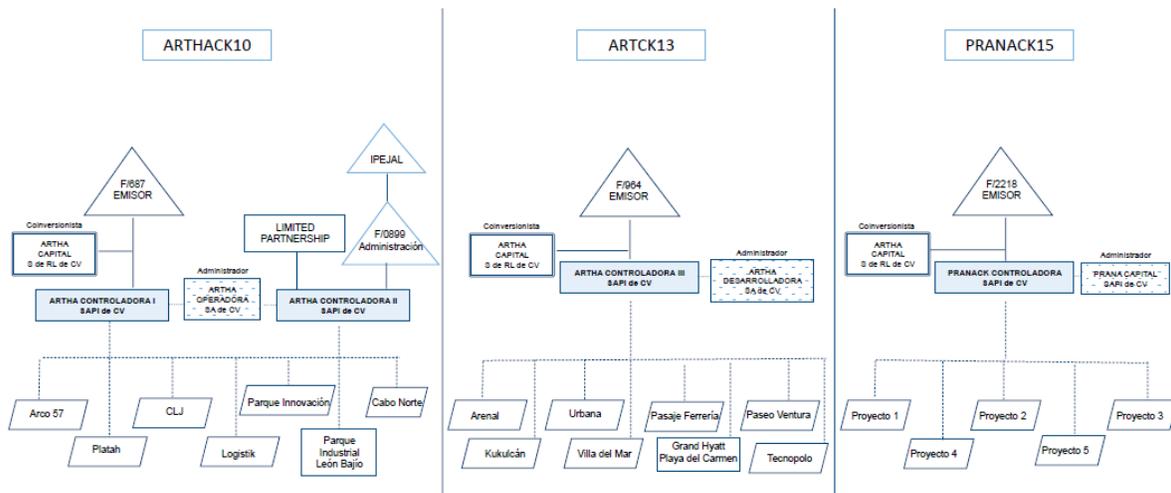
10. Gobierno Corporativo. La estructura corporativa y proceso de Inversión se encuentra regulado por instancias internas y externas que ofrecen transparencia en el proceso de aprobación. La aceptación de inversión en cada uno de los Proyectos dependerá inicialmente de los resultados del análisis ejecutado por el equipo, los cuales se presentarán al Comité de Inversiones. Posteriormente, en caso de representar una inversión mayor o igual al 5% y menor al 20% del Monto Máximo de la Emisión, el Comité Técnico deberá votar a favor del proyecto para poder avanzar. Si la Inversión requiere un monto superior o igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, la aprobación deberá darse por la Asamblea de Tenedores.

A continuación se muestra información que refleja la competitividad de la plataforma ofrecida por Artha:

Últimas emisiones en bienes raíces

	Artha CKDs	FICC
Coinversión	• 5% a nivel producto	• 5% a nivel CKD + aportación en especie de FUNO > 30%
Desarrollador	• Elegido acorde a las necesidades del proyecto bajo concurso	• FUNO
Criterios de elegibilidad	• Oficinas, centros comerciales, residencia individual, hoteles, entre otros	• Limitado a proyectos de usos mixtos mayores a MX\$2,000mm
Administrador	• Independiente	• Subsidiaria de FUNO
Estrategia de salida	• Búsqueda de terceros que maximicen el precio del activo	• Derecho de tanto de FUNO • CKD no cuenta con derecho de arrastre • Requiere autorización de FUNO
Comisión de administración	• 1.5% en efectivo	• 1.25% pagadera en derechos fideicomisores sobre los proyectos a valor del costo

Asimismo, Artha se beneficia de la creación de sinergias a través de sus fondos, haciendo posible maximizar y aprovechar la experiencia profesional del equipo:



Artha se divide en los siguientes equipos con los roles y responsabilidades señalados a continuación:

1. Análisis y Estrategia. El equipo dedicado a la investigación, predicción y análisis de mercado para maximizar la estrategia de inversión. Las principales actividades son:
 - *Tracking* constante del mercado.
 - Investigación del mercado cuando hay una nueva inversión.
 - Estrategias para nuevas inversiones e inversiones existentes.
 - Proyectos globales y locales.
 - Planeación y estrategia financiera de los proyectos.
 - *Business plan*.
 - Creación de memorándums de inversión.

2. Originación. Equipo dedicado a buscar, identificar, analizar y completar transacciones para maximizar los retornos de los inversionistas. Las principales actividades son:
 - Estar en constante relación con constructores y otros inversionistas para generar transacciones y buscar nuevas oportunidades de negocio.
 - Analizar los proyectos que consideramos viables o interesantes o generar el primer Memorándum para el Pre-Comité de Inversión.
 - Coordinar el *due diligence* de la transacción (económico, ambiental, físico, legal, laboral, fiscal).
 - Generar el segundo Memorándum para el Comité de Inversión con la información recopilada en el *due diligence*.
 - Finalizar la transacción.
 - Generar el reporte de transición y siguientes pasos.

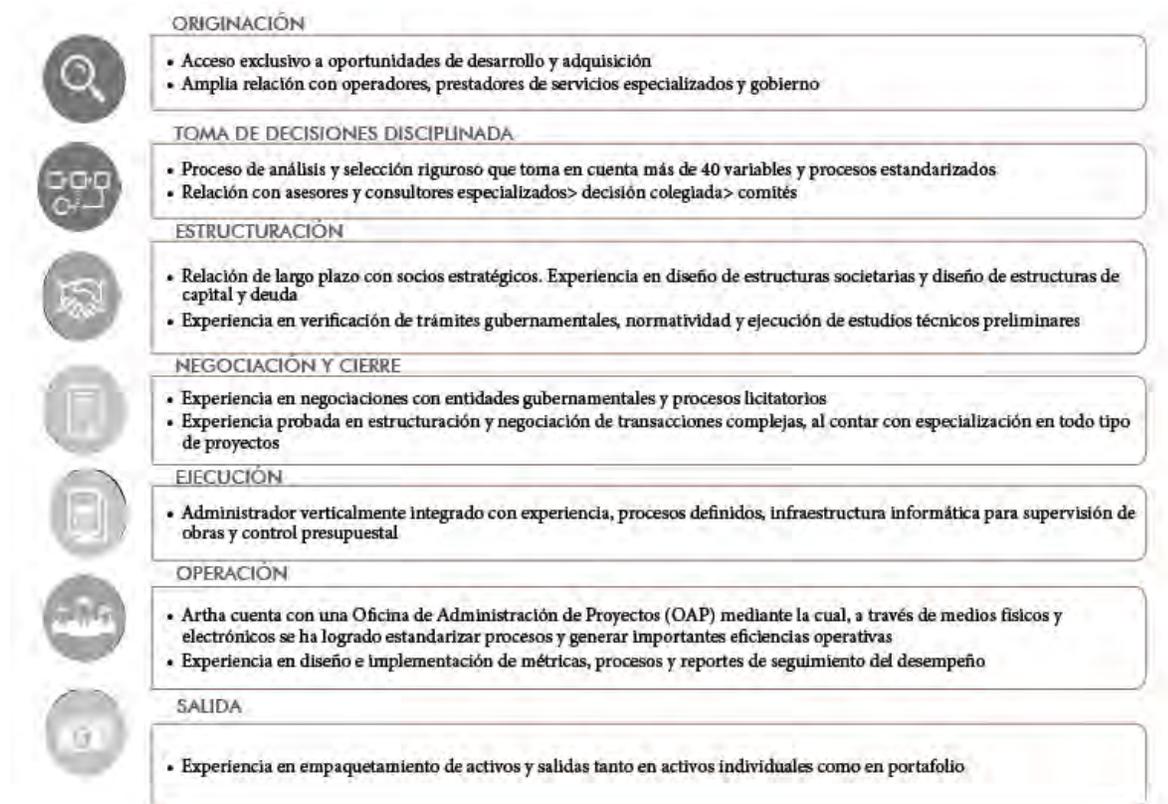
3. Administración y Operación de Portafolio. Equipo encargado de administrar los activos adquiridos tratando de maximizar el rendimiento de cada inversión e implementar la estrategia que se hizo durante el proceso de inversión. Las principales actividades son:
 - Monitoreo constante del desempeño de los proyectos.
 - Coordinar a los socios desarrolladores o a los administradores de cada activo.
 - Generar reportes y presentaciones anuales y trimestrales para los inversionistas.
 - Hacer recomendaciones sobre disposiciones o modificaciones a los proyectos
 - Actualizar proyecciones de los activos y crear presupuestos, proyecciones y valuaciones.
 - Visitar periódicamente los activos o Establecer políticas de renta o venta, en cuanto a precios, términos y condiciones.

4. Contraloría, Tesorería y Finanzas. El equipo de contraloría es el encargado de consolidar la información de todas las entidades legales de los 2 portafolios con el objetivo de reportar la situación financiera a los inversionistas. Para ello, el equipo el cual se encarga de supervisar que todos los reportes financieros y fiscales cumplan con las Normas de Información Financiera así como las leyes aplicables al país. Las principales actividades son las siguientes:
 - Coordinación de auditorías y dictámenes fiscales anuales.
 - Coordinación de las firmas externas para la entrega de información contable mensualmente.
 - Validación del cálculo de impuestos.
 - Elaboración y conciliación de los reportes para el llamado de capital y efectivo en caja.
 - Validación de que las transacciones de la empresa se encuentras debidamente documentadas.
 - Proyecciones fiscales de las entidades.
 - Soporte a las áreas de adquisiciones y operaciones en las estrategias fiscales para la adquisición y disposición de activos.

- Coordinación conjunta con el área de operaciones en el mantenimiento de los libros corporativos.
- Certificación de los inversionistas exentos.

Artha utiliza un porcentaje de investigación generado internamente del 40% y el restante 60% es generado externamente.

Artha utiliza el siguiente proceso para la creación de valor:



1. **Origenación.** La origenación y localización de oportunidades de inversión se encuentran respaldadas por un equipo interno dedicado exclusivamente a la búsqueda de oportunidades de inversión, lo cual se suma a un fuerte lazo con tenedores de terrenos y propiedades, arrendatarios, corredores (*brokers*), además de un trabajo en estrecha relación de trabajo con el gobierno federal, estatal y municipal.
2. **Análisis.** La toma de decisiones está respaldada por un exhaustivo análisis de mercado interno y su debida diligencia, detallando todos los aspectos legales, demográficos, comerciales, financieros, estructurales, técnicos, etc., así como los riesgos y mitigantes de cada oportunidad de inversión. El proceso de selección de proyectos sigue una metodología de análisis detallada, incorporando un modelo de riesgo-rendimiento con más de 40 variables respaldadas por una importante base de datos en donde se toman en cuenta las tendencias macroeconómicas (a nivel nacional, regional y por ciudad) y los fundamentales (crecimiento, tasa de ocupación y nivel de rentas) de los mercados más importantes del país.
3. **Desarrollo.** El desarrollo del inmueble será guiado por Artha, en donde podrá contratar y controlar la construcción, diseño, ingeniería, comercialización, mantenimiento y administración de inmuebles; mitigando riesgos, reduciendo costos y alcanzando alternativas competitivas dentro del mercado.

4. Operación. La operación eficiente de inmuebles es pieza fundamental en el patrimonio del fideicomiso, ya que rige los ingresos potenciales, su diversificación y la eficiencia en costos.
5. Comercialización. Artha cuenta con un equipo interno para la comercialización de sus proyectos. La comercialización de inmuebles, así como la mezcla eficiente de inquilinos, es punto crítico para los ingresos de cada proyecto. Artha cuenta con una amplia cartera de más de 2,500 clientes con los que ha tratado anteriormente, lo cual le permite negociar condiciones de arrendamiento superiores y mejorar la calidad crediticia de los proyectos. Adicional a esto, Artha cuenta con una estrecha relación con los más reconocidos *brokers* institucionales con los que a través de asociaciones comerciales busca atraer clientes comerciales de alto nivel.
6. Salida. El equipo administrativo, por su combinación de experiencia en los sectores de bienes raíces y financiero, conoce muy bien los distintos métodos y estrategias de salida, lo cual hará más eficiente la salida del fondo.

Adicionalmente, se llevarán a cabo reuniones estratégicas con el equipo que corresponda, con los directivos y miembros del Comité de Inversiones donde se analizará toda la información relevante al Proyecto en cuestión a fin de que todos los factores se tomen en cuenta para la mejor toma de decisión. Si la mayoría considera que dicho Proyecto se encuentra en los mejores intereses del fondo, cumple con los lineamientos establecidos en el mandato de inversión, el perfil de riesgo-beneficio es el adecuado y no existe conflicto de interés alguno, entonces la decisión de llevar a cabo la Inversión en el Proyecto, se someterá a votación del Comité de Inversiones.

Por su parte, Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. es una sociedad de reciente creación que se constituyó de acuerdo a las leyes de México, específicamente para el desarrollo y administración de los Proyectos.

En caso de que las necesidades particulares de los Proyectos lo exijan, se podrá contratar con terceros la proveeduría de insumos materiales y de personal.

A lo largo de su trayectoria, Artha ha trabajado junto con diversos asesores, colaboradores e inversionistas³⁴:

³⁴ Se aclara que únicamente han participado los asesores y colaboradores que se señalan en la sección *II.6 Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta* de este Prospecto.



IV.2 Descripción del Negocio

IV.2.1 Actividad Principal

La actividad principal de Artha es operar fondos inmobiliarios por medio de sus plataformas de negocios: **(i)** Artha Desarrollo de Tierra; **(ii)** Artha Desarrollo de Bienes Productivos; **(iii)** Artha Desarrollo de proyectos de infraestructura y energía; y **(iv)** Artha Desarrollo de Cadena Inmobiliaria (objeto del presente Prospecto).

La actividad principal de Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. será originar, desarrollar y/o adquirir, comercializar y operar **(i)** toda clase de Inmuebles; y **(ii)** toda clase de proyectos inmobiliarios en México.

IV.2.2 Canales de Distribución

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.4 Principales clientes

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria

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

IV.2.6 Recursos Humanos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.7 Información del Mercado

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.8 Estructura Corporativa

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. fue constituida como una sociedad anónima de capital variable y no cuenta con subsidiarias ya sea significativas o de cualquier otro tipo. A continuación se indica la estructura corporativa de Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.:

Accionista	Porcentaje de Participación
Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	99%
Artha Proyectos Especiales, S.A. de C.V.	1%

A su vez, Artha Capital, S. de R.L. de C.V. es una entidad en la que participan en partes iguales los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

IV.2.9 Descripción de los principales activos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.11 Acciones representativas del capital social

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.12 Dividendos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.3 Administradores y accionistas o socios

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de veinte años de experiencia en promedio multidisciplinario tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. Durante los últimos veinte años, el equipo de Artha ha desarrollado, adquirido, comercializado y administrado exitosamente más de 4'400,000 (cuatro millones cuatrocientos mil) metros cuadrados de Área Bruta Rentable y un monto total y acumulado superior a \$47,000'000,000.00 (cuarenta y siete mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en más de quince diferentes estados de la República Mexicana, alcanzando a través de diversas estrategias una tasa interna de retorno promedio de 22% (veintidós por ciento). El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Artha lo posicionan como un jugador clave en el sector, resultando en una alta capacidad de originación de proyectos.

A continuación se describe brevemente la trayectoria profesional del equipo de Artha:

Germán Ahumada Alduncin

Germán Ahumada Alduncin es Socio Director de Artha. Se ha especializado en los últimos 19 años en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo el sector público y privado. Ocupó la posición de Director General Adjunto y Vicepresidente del Consejo de Consorcio ARA hasta febrero de 2009. Desde 1994 ostentó varios cargos dentro de esta última, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, planeación de proyectos, administración de la construcción, ventas, escrituración y proceso de postventa. Lideró la implementación de las políticas y procedimientos de toda la empresa con la que ha regido su estrategia corporativa y de operación. Actualmente es consejero de Consorcio ARA. Es consejero de BBVA Bancomer desde el año 2004, fue Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Mexicana (ADI) en el periodo comprendido entre 2009 y 2011, y Vicepresidente del Urban Land Institute (ULI). Germán obtuvo la Maestría en Alta Dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (AD2), tiene estudios de postgrado en Administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pennsylvania y de la Universidad de Stanford.

Carlos Gutiérrez Andreassen

Carlos Gutiérrez Andreassen es Socio Director de Artha. Banquero de Inversión con más de 30 años de experiencia, especializado durante 15 años en los sectores inmobiliario, infraestructura y de energía. Antes de formar Artha, se desempeñó como Chairman para Latinoamérica en Merrill Lynch hasta febrero 2009, logrando crear un negocio generador de más de mil millones de Dólares anuales. Responsable de originar operaciones de capital privado en la región, realizó importantes operaciones estratégicas, colocaciones públicas de capital, financiamientos, operaciones estructuradas en el sector vivienda (incluyendo emisoras como Homex, ARA, URBI y JAVER), así como en los sectores comercial e industrial (ICA, GICSA, GAcción). Adicionalmente dirigió importantes operaciones de infraestructura, incluyendo el Aeropuerto Internacional de México con FUMISA, OMA con ICA, el Aeropuerto de Lima, el Corredor Sur de Panamá e Interoceánico Perú (Odebrecht, Graña y Montero). Esta experiencia en Latinoamérica lo llevó a dirigir y participar en operaciones cuyo valor superan los 150 mil millones de Dólares. Durante los últimos 3 años se ha enfocado en analizar las cadenas de valor en los sectores inmobiliario y de infraestructura, así como a la conformación de Artha, la cual responde a las oportunidades del mercado y la necesidad de un "new asset class". Carlos es egresado de la Universidad de Texas en Austin, realizó cursos de finanzas corporativas, derivados, instrumentos estructurados, financiamiento de proyectos y de Alta Dirección en la Universidad de Harvard y en Wharton School of Management de la Universidad de Pennsylvania.

Patricio Gutiérrez Tommasi

Patricio Gutiérrez Tommasi es Director de Operaciones de Artha Capital y Artha Desarrolladora. Se ha especializado en los últimos años en la planeación, ejecución y control de proyectos inmobiliarios, así como en la estructuración y administración de portafolios de capital privado con socios nacionales e internacionales. Ocupó el puesto de Vicepresidente y Director de la División de Centros Comerciales de GICSA desde 2006, hasta mayo de 2010. Estuvo a cargo de desarrollar, comercializar y coordinar todas las operaciones del portafolio comercial, incluyendo la relación con socios "LPs", lo cual incluye centros comerciales regionales, *life styles*, de entretenimiento y comunitarios, con más de 2,500 inquilinos y un millón de metros cuadrados de área rentable. Antes de GICSA, trabajó 15 años en Consorcio ARA donde llegó a ocupar el puesto de Director de Construcción y Desarrollo, estando a cargo de proyectos residenciales, comerciales, industriales y de uso mixto. Patricio estructuró, cerró y ejecutó un *joint venture* de 50-50% con O'Connor Capital Partners con un valor de más de \$4,000'000,000.00 (cuatro mil millones de Pesos 00/100 M.N.), para desarrollar y operar centros comerciales en México a través de Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales (PDCC). Patricio es Ingeniero Civil graduado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con maestría en *Construction Engineering and Management* de Stanford University (*Fullbright Scholar*). Es miembro del Urban Land Institute (ULI) donde ha participado

activamente en el Consejo Internacional y actualmente en el Consejo de México, así como del International Council of Shopping Centers (ICSC) como parte del Consejo de México.

Santiago Collada Chávez

Santiago Collada Chávez es Director de Inversiones de Artha. Santiago tiene más de 16 años de experiencia en los sectores financiero y de bienes raíces. Ha dedicado los últimos 10 años a la creación de diversos portafolios de bienes raíces. Antes de pertenecer a Artha, Santiago fue Director de Transacciones (desarrollos, adquisiciones y *joint ventures*) en Mexico Retail Properties (MRP), la plataforma comercial de bienes raíces de Black Creek. Como tal, fue miembro del equipo administrativo que manejaba el portafolio de la compañía, creciendo el mismo de 8 a 35 proyectos, lo que representó un total de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en activos bajo su administración (AUM por sus siglas en inglés). Estuvo a cargo de la originación, estructuración y cierre de inversiones de capital en proyectos comerciales y de uso mixto. Asimismo, Santiago estuvo involucrado en el levantamiento de fondos para MRP, conservando a GIC como único proveedor de capital para MRP con un monto agregado de \$13,000'000,000.00 (trece mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Antes de trabajar para MRP, trabajó en GE Real Estate, donde fue Director de Capitales, estando a cargo de la originación, estructuración de *joint ventures*, adquisiciones, manejo de activos y disposiciones para un programa de \$3,250'000,000.00 (tres mil doscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y un banco de tierra por \$2,600'000,000.00 (dos mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Santiago fue persona clave en la estructuración, cierre y dirección de la asociación 50/50 con Kimco Realty para desarrollar centros comerciales en México. Es economista por la Universidad Iberoamericana de México y tiene un MBA por el Instituto de Empresa (IE) en Madrid, España. Adicionalmente, ha tomado diversos cursos de bienes raíces en la Universidad de Centros Comerciales de Wharton School of Management.

Rafael Díaz Guerrero

Rafael Díaz Guerrero es Director de Finanzas de Artha y cuenta con 20 años de experiencia. Se ha especializado en la evaluación, estructuración, adquisición y venta de proyectos en el sector inmobiliario. Antes de ingresar a Artha, fue consultor Senior de SAI Consultores en el área de banca de inversión para el sector inmobiliario y de infraestructura. Participó en el diseño e implementación de instrumentos estructurados para fondos de capital privado y fideicomisos de inversión. Previamente, fue Director de Planeación de Grupo Frisa, empresas dedicadas a los sectores de vivienda, industria, comercio y turismo. Responsable de incrementar la rentabilidad, control de flujo de efectivo, diseño de estructuras de financiamiento y asociaciones estratégicas, ha fungido como Coordinador de Evaluación de Nuevos Proyectos y sido responsable de la relación con socios *LPs*. Participó en importantes transacciones para el financiamiento, adquisición y venta del portafolio industrial de Grupo Frisa (GE Capital, Prologis y Kimco). Fue analista regional para Latinoamérica del sector cemento, vivienda y construcción en Credit Suisse y Credit Lyonnais. En Serfín, como analista del mismo sector a nivel nacional, recibió los siguientes reconocimientos: *Best local research* por Latin Finance, *Among the Best domestic coverage* y *Mexico's best domestic firms* por la publicación Institutional Investors. Fue Jefe de Planeación en Grupo Apasco, analista financiero y coordinador de la función de Relación con Inversionistas dentro de Grupo ICA. Rafael es Ingeniero Civil egresado de la Universidad La Salle y tiene una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Juan Carlos Sotomayor Salinas

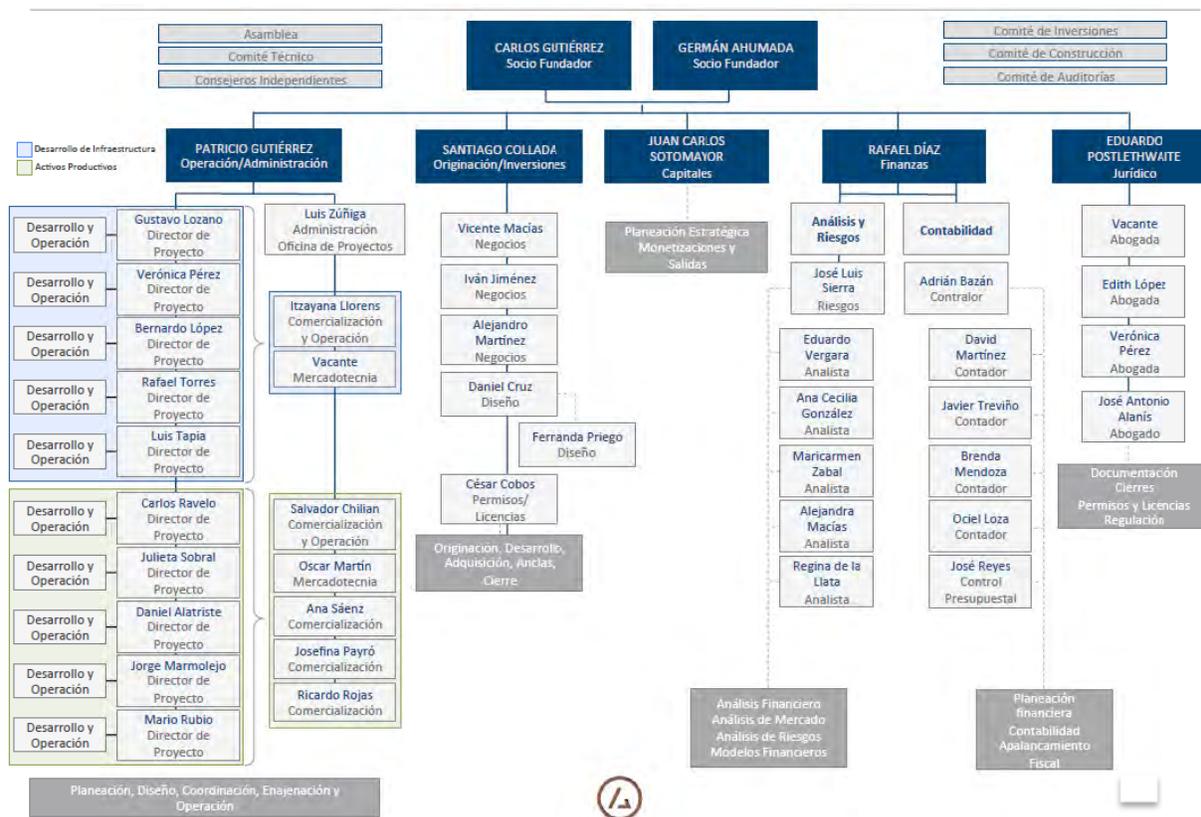
Juan Carlos Sotomayor Salinas es Director de Capitales de Artha y se ha especializado en los últimos 17 años en planeación financiera y estratégica, así como en mercados de capital y Relación con Inversionistas, contando con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional. Antes de ingresar a Artha, se desempeñó como Director de Planeación Estratégica y Relación con Inversionistas, Director de Análisis y fungió como Portafolio Manager de Fondo Maya, un fondo con activos con valor de más de \$850'000,000.00 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) en Corporación Actinver. Adicionalmente, participó dentro de esta misma en el Comité de Inversiones, Comité de Crédito y Consejo de Fondos de Inversión. Asimismo, participó en la colocación de varias ofertas públicas de capital y emisiones de deuda. Previamente, fue Director Corporativo de Maxcom

Telecomunicaciones hasta enero de 2010, donde fue responsable de la relación con inversionistas de deuda y capital, calificadoras e instituciones bancarias, así como de proyectos especiales de fusiones y adquisiciones. Antes de colaborar con Maxcom, trabajó seis años en Corporación Interamericana de Entretenimiento, empresa dentro de la cual ocupó el puesto de Director de Relación con Inversionistas. Juan Carlos logró estructurar, ejecutar y cerrar colocaciones de deuda *high yield* en Europa y México, al igual que participó en la venta y desinversión de varios negocios dentro del portafolio de negocios de Grupo CIE. Juan Carlos tiene un *Bachelor in Science* en Finanzas y Economía de Southern Methodist University en Dallas, Texas.

Eduardo Postlethwaite Valle

Eduardo cuenta con más de 10 años de experiencia profesional como abogado corporativo, especializándose en operaciones de fusiones y adquisiciones, inmobiliarias y de mercados de capital. Eduardo actualmente se desempeña como Director Jurídico de Artha donde supervisa y coordina la parte legal de todos los aspectos de Artha – desde el régimen de nuestros CKDs hasta las inversiones que realizamos en los diversos proyectos inmobiliarios en los que participamos. Previo a su ingreso a Artha en abril de 2014, Eduardo se desempeñaba como asociado senior en Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., lugar en el que participó en operaciones importantes en el sector inmobiliario (como la venta de 49 centros comerciales de MRP a Fibra Uno y la compra de Fibra Macquarie de un portafolio comercial perteneciente a Grupo IDU). Cuenta además con experiencia representando a empresas y fondos de capital privado en operaciones de fusiones y adquisiciones, entre los que destaca el cliente AXA Seguros. De septiembre de 2011 a diciembre de 2012, Eduardo laboró en el despacho estadounidense Davis, Polk & Wardwell LLP en Nueva York, donde principalmente se involucró en operaciones de mercados de capital – entre ellas la oferta pública inicial de acciones de Grupo Financiero Santander México, S.A.B. de C.V. y Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Eduardo es Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana (Campus Santa Fe), y, adicionalmente cuenta con una maestría en leyes (LL.M.) por la Universidad de Chicago en Chicago, Illinois. También aprobó el *New York Bar Exam* del Estado de Nueva York.

Asimismo, a continuación se muestra el organigrama de Artha:



IV.4 Estatutos sociales y otros convenios

A continuación se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador. Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México.

- La duración de la sociedad es indefinida. El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; sin embargo, podrá establecer agencias y sucursales y fijar domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.
- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:
 - (a) identificar, originar, evaluar, seleccionar, aprobar y establecer los términos y condiciones de cualesquier tipo de inversiones a ser realizadas o asesoradas por la Sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, en México y en el extranjero;
 - (b) la prestación de todo tipo de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios destinados a originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender todo tipo de bienes muebles e inmuebles e infraestructura urbana y percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos finales; así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones que la Sociedad administre o en los que participe directa o indirectamente; además la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correduría, asistencia técnica en material comercial,

gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios, celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social; asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que tales servicios de asesoría se encuentren permitidos por la ley;

- (c)** constituir y participar, directa o indirectamente, en el capital social de otras sociedades, asociaciones, personas morales y entidades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras, asociaciones, sociedades, fideicomisos o entidades de cualquier tipo, al momento de su constitución, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en sociedades, asociaciones, personas morales y entidades de cualquier índole, ya existentes, así como transmitir y gravar, bajo cualquier título legal, dichas acciones o partes sociales; de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
 - (d)** celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos, con cualquier tercero o parte relacionada, incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, comodato, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, desarrollo, administración, consultoría, comercialización, de sociedad, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; y
 - (e)** adquirir, operar, administrar, financiar, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de derechos, bienes muebles o inmuebles, incluyendo como depositario y depositante, y a tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.
- El capital social es variable. La parte mínima fija del capital social sin derecho a retiro es de \$50,000.00 M.N. (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por un total de 50,000 (cincuenta mil) acciones nominativas Clase I, con valor nominal de 1.00 M.N. (Un peso 00/100 Moneda Nacional), totalmente suscritas y pagadas. La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones de la Clase II. Las acciones Clase II podrán estar representadas por acciones de cualquier Serie. Tanto las acciones Clase I como las acciones Clase II otorgarán los mismos derechos de voto a sus tenedores.
 - Las asambleas generales de accionistas serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas que se relacionen con artículos que afecten acciones de alguna serie específica serán asambleas especiales.
 - Las asambleas generales extraordinarias de accionistas serán las que se reúnan a tratar los siguientes asuntos:
 - (a)** Disolución y liquidación;
 - (b)** Aumento o disminución del capital social, ya sea en su parte mínima fija o en su parte variable.
 - (c)** Modificación del objeto social;
 - (d)** Cambio de nacionalidad;
 - (e)** Transformación;
 - (f)** Fusión o escisión;

- (g)** Emisión de acciones u opciones sobre las acciones de la Sociedad;
 - (h)** Amortización o compra de las acciones propias de la Sociedad u otros valores emitidos por la Sociedad.
 - (i)** El inicio de procedimientos de concurso mercantil o quiebra;
 - (j)** Toda modificación a estos estatutos;
 - (k)** El pago de dividendos en efectivo o especie o cualquier otra distribución a los accionistas;
 - (l)** Designación de los miembros del Consejo de Administración.
 - (m)** Cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración.
- Todas las demás asambleas generales de accionistas serán ordinarias. Las convocatorias para asambleas de accionistas deberán ser hechas por el Secretario del Consejo de Administración o el Administrador Único, o por el o los Comisarios. Cualquier accionista o grupo de accionistas que representen por lo menos el 33% (treinta y tres por ciento) del capital social podrán pedir por escrito, en cualquier momento, que el Consejo de Administración, el Administrador Único o el Comisario convoquen a una asamblea de accionistas para discutir los asuntos que especifiquen en su solicitud.
 - Cualquier accionista tendrá el mismo derecho en cualquiera de los casos a que se refiere el artículo 185 (ciento ochenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si no se hiciese la convocatoria dentro de los quince días siguientes a la fecha de solicitud, un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio de la Sociedad, lo hará a petición de cualquier accionista interesado, quien deberá exhibir sus acciones con este objeto.
 - Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias o extraordinarias deberán publicarse en el Sistema Electrónico de Publicaciones de Sociedades Mercantiles, por lo menos con quince días naturales de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Las convocatorias contendrán el orden del día y deberán estar firmadas por la persona o personas que las hagan. Las asambleas podrán ser celebradas sin previa convocatoria si el total del capital social estuviese totalmente representado en el momento de la votación.
 - Las asambleas generales ordinarias de accionistas podrán celebrarse en todo momento a fin de discutir los asuntos establecidos en el orden del día, según lo establecido en la convocatoria correspondiente. Sin embargo: (i) las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes al cierre de cada ejercicio social, y cuando sea convocada para tratar alguno de los asuntos de su competencia; y (ii) la asamblea extraordinaria se reunirá cuando sea convocada para tratar cualquiera de los asuntos de su competencia.
 - Para que una asamblea ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representada la mitad del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mayoría de las acciones presentes.
 - Para que una asamblea extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado el setenta y cinco por ciento de las acciones con derecho de voto, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divida el capital social.
 - Podrán adoptarse resoluciones fuera de asamblea por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones en que se divida el capital social o de la clase de acciones de que se trate, en su caso, y dichas resoluciones tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea general o especial, respectivamente, siempre que se confirmen por escrito.

- La dirección y administración de los negocios y bienes de la Sociedad están confiadas a un Consejo de Administración.
- El Consejo de Administración se encuentra integrado por el señor German Ahumada Alduncin (presidente) y el señor Carlos Gutierrez Andreassen (secretario).

IV.5 Auditores Externos

El despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., será el Auditor Externo del Fideicomiso. No se llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Fideicomitente por ser éste una entidad de reciente creación. Asimismo, no es posible señalar si los Auditores Externos independientes del Fideicomiso tienen relación alguna con las sociedades respecto de las cuales éste pretenda realizar inversiones, debido a que éstas no han sido constituidas o no se ha determinado en que sociedades invierta el Fideicomiso.

IV.6 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés

A la 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 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, entre el Emisor y personas relacionadas a éste ni el Fideicomitente. En adición, a la fecha del presente Prospecto no existen operaciones celebradas con empresas sobre las cuales el Emisor detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o bien accionistas que detenten dicho porcentaje del Emisor; ni transacciones que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional "*International Accounting Standards Board*" sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

V.1 Información Financiera Seleccionada

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.1 Resultados de la Operación

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

VI.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), subinciso i) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos llevar a cabo la Emisión.

VI.2 Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

La información seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos de representativos de su capital social no se revela en el presente prospecto por no ser posible debido a que éstas no han sido constituidas o no se ha determinado en que sociedades invierta el Fideicomiso.

VI.3 Informe de créditos relevantes

No se revela información relacionada con créditos relevantes, en virtud de que el Fideicomiso no ha asumido crédito, préstamo o financiamiento alguno a la fecha del presente Prospecto.

VI.4 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos llevar a cabo la Emisión.

VI.4.1 Resultados de la operación

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos llevar a cabo la Emisión.

VI.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos llevar a cabo la Emisión.

VI.4.3 Control interno

Los mecanismos de control interno descritos en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3), inciso d) de la Circular Única para esta sección están previstos en el Contrato de Fideicomiso, favor de referirse a la *Sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN, III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor, III. 2.3 Contratos y Acuerdos, (a) Contrato de Fideicomiso Emisor.*

VII. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

VII.1 Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.1 Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente* de este Prospecto.

VII.2 Descripción del negocio

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.2 Descripción del Negocio* de este Prospecto.

VII.2.1 Actividad Principal

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.2.1 Actividad Principal* de este Prospecto.

VII.2.2 Recursos Humanos

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.2.6 Recursos Humanos* de este Prospecto.

VII.2.3 Estructura Corporativa

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.2.8 Estructura Corporativa* de este Prospecto.

VII.2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.2.10 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales* de este Prospecto.

VII.3 Administradores y Accionistas

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.3 Administradores y accionistas o socios* de este Prospecto.

VIII. PERSONAS RESPONSABLES

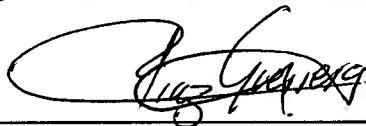
DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

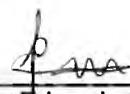
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V.

Por 
Nombre: Carlos Gutiérrez Andreassen
Cargo: Director General

Por 
Nombre: German Antumada Alduncin
Cargo: Director General

Por 
Nombre: Rafael Díaz Guerrero
Cargo: Director de Finanzas

Por 
Nombre: Eduardo Postlethwaite Valle
Cargo: Director Jurídico

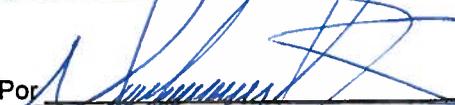
La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2, respectivamente, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2363.

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."

CI Banco, S.A.
Institución de Banca Múltiple

Por 
Nombre: Juan Pablo Baigts Lastiri
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 
Nombre: Mara Patricia Sandoval Silva
Cargo: Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2, respectivamente, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2363.

DECLARACIÓN DEL APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, 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 
Nombre: Elena Rodriguez Moreno
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2, respectivamente, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2363.

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

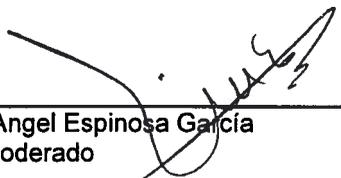
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública 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, nuestra 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, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Nuestra representada ha participado con la emisora, en la definición de precio de los Certificados materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisión Inicial y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación”

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

Por 
Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

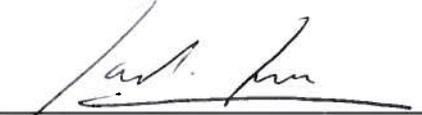
Por 
Nombre: Angel Espinosa García
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2, respectivamente, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2363.

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL AGENTE ESTRUCTURADOR

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fiduciario Emisor o el Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los Certificados Bursátiles. 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."

**BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero BBVA Bancomer**

Por 
Nombre: Jorge Tacias Pitarch
Cargo: Apoderado

Por 
Nombre: José Ildelfonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

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

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por 

Nombre: Michell Nader S.

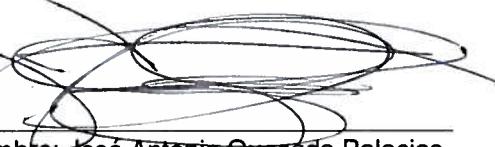
Cargo: Socio

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2, respectivamente, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2363

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración que nos solicitaron revisar y que se encuentran detalladas en el Anexo A del informe con fecha de 6 de octubre de 2015, incluido como Anexo a este Prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisado de acuerdo con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tienen conocimiento de información relevante relativa a las Aseveraciones de la Administración que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información relacionada a las Aseveraciones de la Administración que pudiera inducir a error a los inversionistas.

PricewaterhouseCoopers, S.C.

Por 
Nombre: Eduardo González Dávila G.
Cargo: Socio

Por 
Nombre: José Antonio Quesada Palacios
Cargo: Representante Legal

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra ARTH4CK 15 y ARTH4CK 15-2.

Anexo A
Opinión Legal

México, Distrito Federal, a 13 de noviembre de 2015

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Planta Baja
Colonia Guadalupe Inn
01020 México, Distrito Federal

Atención: Lic. Bryan Lepe Sánchez
Director General de Emisoras

Lic. Juan Carlos Ollivier Morán
Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Nos referimos a la solicitud de fecha 17 de julio de 2015 presentada por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (también denominado como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, el "**Fiduciario**"), en su calidad de fiduciario, para la emisión y colocación entre el público inversionista de ciertos **(a)** certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo Serie A bajo la modalidad de prefindeamiento (los "**Certificados Serie A**") y **(b)** ciertos certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo Serie B bajo la modalidad de llamadas de capital (los "**Certificados Serie B**", y conjuntamente con los Certificados Serie A, los "**Certificados Bursátiles**"), hasta por un monto total máximo de \$5,000,000,000.00 (Cinco mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional); a que se refiere el artículo 7, fracción VI, de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular de Emisoras**") con base en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de fecha 6 de noviembre de 2015 identificado con el número CIB/2363, el cual fue modificado mediante Convenio Modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015 (dicho contrato, conjuntamente con su convenio modificadorio, el "**Contrato de Fideicomiso**") celebrado entre el Fiduciario, como fiduciario, Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador (indistintamente, según corresponda, el "**Fideicomitente**" o el "**Administrador**"), Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el "**Coinversionista**") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común (el "**Representante Común**").

Somos abogados externos de la emisora en relación con **(i)** la celebración del Contrato de Fideicomiso; **(ii)** la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo el otorgamiento del acta de emisión correspondiente a los Certificados Serie B (el "**Acta de Emisión**"); **(iii)** la celebración del contrato de administración (el "**Contrato de Administración**") entre el Fiduciario, Artha Controladora IV, S.A.P.I. de C.V. (la "**Sociedad Controladora**"), el Administrador y el Coinversionista; y **(iv)** la celebración del contrato de

co conversión entre el Fiduciario, el Administrador y el Coinversionista (el "**Contrato de Coinversión**"). Al respecto, emitimos la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 2, fracción h), de la Circular de Emisoras.

I. Información y Documentación

En relación con la presente opinión, hemos revisado documentos definitivos, originales o copias de los siguientes documentos:

(a) Escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 384235 en la cual se hace constar la constitución del Fiduciario;

(b) Escritura pública número 58,973 de fecha 08 de agosto de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 384235 en la cual se hace constar la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Fiduciario de fecha 31 de julio de 2008 en la cual se adoptó, entre otros, la reforma total de los estatutos sociales del Fiduciario;

(c) Escritura pública número 59,521 de fecha 19 de noviembre de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 384235 en la cual se hace constar la fusión del Fiduciario como sociedad fusionante con la sociedad Vertrouwen Mexicana, S.A. como sociedad fusionada y la modificación de estatutos sociales del Fiduciario;

(d) Escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 del Distrito Federal, en la cual se hace constar, entre otros, la fusión del Fiduciario como sociedad fusionante con la sociedad CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fusionada, así como, el cambio de denominación del Fiduciario de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (denominado como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal con esa misma fecha bajo los folios mercantiles 66277 y 384235 respectivamente.

En dicha escritura pública también quedaron protocolizadas las resoluciones

mediante las cuales se resolvió, entre otros asuntos, la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario, de poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito ("**LGTOC**"), entre otros, a favor de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri y Mara Patricia Sandoval Silva como delegados fiduciarios con firma "B" para ser ejercidos de manera conjunta con un delegado fiduciario con firma "A";

(e) Escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la protocolización del acta de Asamblea de Accionistas del Fiduciario de fecha 24 de abril de 2015, mediante la cual se resolvió, entre otros asuntos: **(i)** la ratificación de los poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del artículo noveno de la LGTOC, otorgados mediante la escritura pública relacionada en el inciso (d) anterior a favor de, entre otros, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri y Mara Patricia Sandoval Silva; y **(ii)** la modificación de la calidad de los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Juan Pablo Baigts Lastiri como delegados fiduciarios con firma "B" a delegados fiduciarios con firma "A", para ejercer dichos poderes de manera conjunta con un delegado fiduciario con firma "B";

(f) Escritura pública número 33,558, de fecha 22 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 del Distrito Federal, en la cual se hizo constar la compulsión de los Estatutos Sociales del Representante Común;

(g) 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, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 686, en la que constan, entre otros, los poderes generales para actos de administración y para suscribir toda clase de títulos de crédito, otorgados por el Representante Común a favor de Elena Rodríguez Moreno, José Viscaya Ramos, Claudia Beatriz Zermelo Inclán, Jacobo Guadalupe Martínez Flores, César Luis Ochoa Armendáriz, Héctor Eduardo Vázquez Aben, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Rosiñol Morando y Patricia Vinales Osnaya, para ser ejercidos conjunta o separadamente, con la limitante de que dichas facultades podrán ser ejercidas únicamente cuando el Representante Común actúe con carácter de representante común de tenedores de valores;

(h) Escritura pública número 54,944 de fecha 3 de agosto de 2015, otorgada ante la fe de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número

195 del Distrito Federal, mediante la cual se constituyó el Fideicomitente, designando en ese mismo instrumento a los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen, como miembros del consejo de administración del Fideicomitente, y otorgándoles poderes generales, entre otros, para actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos y operaciones de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC;

(i) Escritura pública número 66,808 de fecha 30 de junio de 2009, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, notario público número 55 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 400766, mediante la cual se constituyó el Coinversionista, designando en ese mismo instrumento a los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen como miembros del Consejo de Gerentes, otorgándoles las facultades listadas en la cláusula vigésimo tercera de los estatutos sociales del Coinversionista, es decir, entre otras, facultades para actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos y operaciones de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC;

(j) Escritura pública número 55,515 de fecha 6 de noviembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal, actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número 195 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento, mediante la cual se constituyó la Sociedad Controladora, designando en ese mismo instrumento a los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen como apoderados de la Sociedad Controladora, otorgándoles para su ejercicio individual y conjunto, poderes generales, entre otros, para actos de administración, actos de dominio y suscripción de títulos y operaciones de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC;

(k) el Contrato de Fideicomiso;

(l) los títulos que documentan los Certificados Bursátiles;

(m) el Contrato de Administración;

(n) el Contrato de Coinversión; y

(o) el acta de la sesión inicial del Comité Técnico (la "**Sesión de Comité Técnico**") a través de la cual se aprobará la emisión; y

(p) el Acta de Emisión.

El Contrato de Fideicomiso, los títulos que documentan los Certificados Bursátiles, la Sesión de Comité Técnico, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión serán denominados conjuntamente como los "**Documentos de la Emisión**".

II. Supuestos de la Opinión

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario y el Representante Común, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido **(i)** que a la fecha de esta opinión, los estatutos sociales del Fideicomitente, el Coinversionista, Fiduciario y el Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; **(ii)** que a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fideicomitente, el Coinversionista, el Fiduciario y el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; y **(iii)** que las partes que suscriben los documentos que hemos revisado están facultadas para hacerlo, salvo cuando expresamente se opina respecto de dichas facultades.

III. Opinión Legal

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones expresadas más adelante, emitimos las siguientes opiniones:

(a) El Fiduciario es una institución de banca múltiple, constituida como una sociedad anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley de Instituciones de Crédito, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y para suscribir los títulos que documentan los Certificados Bursátiles.

(b) El Representante Común es una institución de banca múltiple, constituida como una sociedad anónima de capital variable en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley de Instituciones de Crédito, y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Contrato de Fideicomiso y para suscribir los títulos de los Certificados Bursátiles.

(c) El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, constituida en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y para afectar la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) al Patrimonio del Fideicomiso.

(d) El Coinversionista es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, constituida en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión.

(e) La Sociedad Controladora es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, constituida en los términos de la LMV y sus estatutos sociales la facultan para celebrar el Contrato de Administración.

(f) Mara Patricia Sandoval Silva, conjuntamente con cualesquiera de los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor o Juan Pablo Baigts Lastiri, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente, cuentan con facultades suficientes para celebrar, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y para suscribir conjuntamente los títulos que documentan los Certificados Bursátiles, en nombre y representación del Fiduciario.

(g) Elena Rodríguez Moreno y Héctor Eduardo Vázquez Abén, en su carácter de delegados fiduciarios del Representante Común, cuentan cada uno con facultades suficientes para celebrar, individualmente, el Contrato de Fideicomiso y suscribir los títulos que documentan los Certificados Bursátiles, en nombre y representación del Representante Común, así como para representar al Representante Común en la Asamblea de Tenedores.

(h) Los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen, cuentan con facultades suficientes para celebrar, de manera conjunta o individualmente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión, en nombre y representación del Fideicomitente.

(i) Los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen en su carácter de miembros del Consejo de Gerentes del Coinversionista, cuentan con facultades suficientes de manera conjunta o individual para celebrar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, en nombre y representación del Coinversionista.

(j) Los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen en su carácter de miembros del Consejo de Gerentes de la Sociedad Controladora, cuentan con facultades suficientes de manera conjunta o individual para celebrar el Contrato de Coinversión, en nombre y representación de la Sociedad Controladora.

(k) El Contrato de Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(l) De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente aportó al Patrimonio del Fideicomiso la Aportación Inicial del Fideicomitente (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso) y el Fideicomitente contará con las facultades suficientes para aportar la Aportación Inicial del Fideicomitente.

(m) La Sesión de Comité Técnico, constituye un acto válido y exigible mediante el cual se aprueba la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles de conformidad con sus términos.

(n) Los actos jurídicos a través de los cuales se realizó la transmisión de la propiedad o la titularidad de los bienes y/o derechos fideicomitados mediante la Aportación Inicial al Patrimonio del Fideicomiso son exigibles a esta fecha.

(o) El Acta de Emisión constituye una obligación válida del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

(p) El Contrato de Administración constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(q) El Contrato de Coinversión constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(r) Los Certificados Bursátiles constituirán una obligación válida del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

IV. Excepciones y Consideraciones

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

(a) La validez y exigibilidad del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión, del Contrato de Administración, del Contrato de Coinversión y de los títulos que documentan los Certificados Bursátiles está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

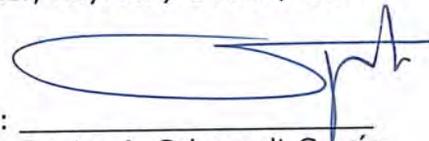
(b) A efecto de emitir la presente opinión no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes al Fiduciario, al Coinversionista o al Representante Común).

(c) Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, pudieran no ser ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

(d) La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente en términos de los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.



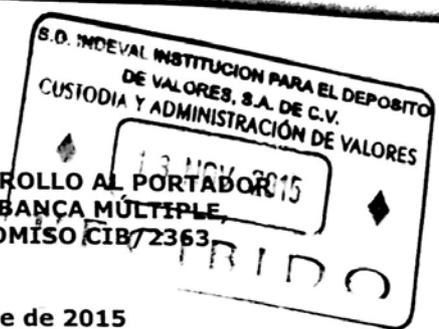
Por: _____

Gunter A. Schwandt García
Socio

Anexo B
Título que ampara los Certificados Bursátiles Serie A

MACROTÍTULO SERIE A

**CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO AL PORTADOR
EMITIDOS POR CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO CIB/2363
"ARTH4CK 15"**



México, Distrito Federal a 13 de noviembre de 2015

Monto Máximo de la Emisión:

\$2,500,000,300.00 M.N. (Dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Compuesto por:

(1) Monto Total de la Serie A:

\$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Representado por este Título

(2) Monto Máximo de la Serie B:

\$1,795,386,000.00 M.N. (Mil setecientos noventa y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)

Monto de la Emisión Inicial:

\$1,063,691,500.00 M.N. (Mil sesenta y tres millones seiscientos noventa y un mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional)

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario") bajo el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles número CIB/2363, de fecha 6 de noviembre de 2015, mismo que fue modificado mediante primer convenio modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015 (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso"), se obliga a llevar a cabo la entrega de cualesquiera cantidades que corresponda conforme a lo previsto en el presente Título Serie A a los Tenedores Serie A (como dicho término se define en la sección "CUARTA. Definiciones").

Los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la presente emisión corresponden al tipo al que se refieren los artículos 63 y 63 Bis I, fracción I de la LMV.

Los Certificados Bursátiles Serie A amparados por el presente Título Serie A son emitidos por el Fiduciario como parte de una estructura que contempla (i) la emisión de Certificados Serie A, bajo la modalidad de prefondeo; y (ii) la emisión de Certificados Serie B, bajo la modalidad de llamadas de capital.

El presente Título Serie A ampara **7,046,143 (siete millones cuarenta y seis mil ciento cuarenta y tres)** de Certificados Bursátiles Serie A, denominados en Pesos, al portador, sin expresión de valor nominal.

El presente Título Serie A ampara la totalidad de los Certificados Serie A en circulación y se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"), justificando así la tenencia de los Certificados Serie A por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "LMV").

Los Certificados Serie A amparados por el presente Título Serie A han sido inscritos en el RNV bajo el número de inscripción 3239-1.80-2015-026 y emitidos en fecha 13 de noviembre de 2015 de conformidad con la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") mediante oficio número 153/5810/2015 de fecha 11 de noviembre de 2015.

Los Certificados Serie A amparados por el presente Título Serie A han sido emitidos de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso celebrado entre Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente"), el Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común"), como representante común de los Tenedores, con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como coinversionista (el "Coinversionista").

Salvo que se especifique lo contrario en este Título Serie A, los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en la sección "CUARTA. Definiciones" del presente, a menos de que el uso de mayúsculas iniciales se requiera gramaticalmente.

Los Certificados Serie A podrán ser adquiridos tanto por personas físicas y morales, siempre y cuando su régimen de inversión lo permita.

PRIMERA. Términos de la Emisión

El presente Título Serie A ampara los Certificados Serie A con las características mencionadas a continuación:

1.1. Características de los Certificados Serie A

Los Certificados Serie A son certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo. Los Certificados Serie A se emiten sin cupones adheridos, confiriendo iguales derechos a todos los Tenedores Serie A. Las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

No será necesario un número mínimo de inversionistas para el listado o mantenimiento del listado de los Certificados Serie A en la BMV.

Los Certificados Serie A serán valores no amortizables que confieren a sus tenedores, entre otros, el derecho a **(i)** una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; **(ii)** en su caso, el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; y **(iii)** Distribuciones del Fideicomiso, solamente en la medida en que existan recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso para realizar dichas distribuciones.

La distribución de ganancias o pérdidas al amparo de los Certificados Serie A, en caso de existir, se hará proporcionalmente al monto de las aportaciones y no podrá excluirse a uno o más Tenedores Serie A en la participación individual que les corresponda de las ganancias o pérdidas asociadas a las Inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

1.2. Lugar y Fecha de la Emisión

La Emisión Inicial se llevará a cabo en México el día 13 de noviembre de 2015.

1.3. Denominación de la Emisora

La denominación social del Fiduciario es CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quien actúa como fiduciario bajo el Fideicomiso.

1.4. Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Fideicomiso (los "**Fines del Fideicomiso**").

Para la realización de dichos fines, las facultades del Fiduciario incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

(a) recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial del Fideicomitente y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar, a través de las personas que al efecto designe el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los Certificados

Bursátiles en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera, así como realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(b) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar, directamente o a través de las personas designadas por el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, así como para llevar a cabo el listado, oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como solicitar y obtener de la CNBV, BMV e Indeval, y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B, incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso;

(c) que el Fiduciario, por conducto del Administrador: (i) lleve a cabo las gestiones necesarias para inscribir el Contrato de Fideicomiso ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 2 (dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración; (ii) presente cualquier modificación o re-expresión de este Contrato a registro ante el RUG, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la firma de dicha modificación y/o re-expresión; y (iii) mantenga dichos registros vigentes durante el término del Contrato de Fideicomiso y cancele cualesquiera de dichos registros ante el RUG al término del Contrato de Fideicomiso;

(d) que, previa aprobación por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario realice Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes y pague los Gastos de Emisión y Colocación a quien corresponda;

(e) que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario emita Certificados Bursátiles Serie A de conformidad con y en los términos que se señalan en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, así como lleve a cabo todos y cualesquiera de los actos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, la autorización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie A ante el RNV y suscriba los títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes y lleve a cabo el intercambio a que se refiere dicha Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso;

(f) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión, lleve a cabo Emisiones de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes;

(g) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B ante el RNV respecto de las Emisiones Subsecuentes;

(h) celebrar uno o más Contratos de Colocación en relación con los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme al mismo con el fin de consumir la oferta pública de los Certificados Bursátiles que haya sido autorizada por la CNBV, en su caso realizar la oferta privada de Certificados Bursátiles, y realizar pagos conforme al Contrato de Fideicomiso, el presente Título Serie A, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(i) celebrar con el Representante Común el contrato de prestación de servicios correspondiente, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Fideicomitente, y cumplir las obligaciones previstas en el mismo;

(j) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en su caso, llevar a cabo la reapertura y/o ampliación de la Emisión en el entendido que la misma no modificará los términos y condiciones de la Emisión salvo autorización expresa de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe la reapertura y/o ampliación y cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción VI de la Circular Única;

(k) llevar a cabo la Emisión Inicial, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico y/o por la Asamblea de Tenedores;

- (l) establecer, administrar y mantener las Cuentas del Fideicomiso en Instituciones de Crédito en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en base a las instrucciones escritas que de tiempo en tiempo le gire el Administrador, a efecto de cumplir con el manejo de las Cuentas del Fideicomiso;
- (m) invertir los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas en tanto no sean dispuestos para realizar Aportaciones del Fideicomiso, realizar Distribuciones o para pagar los Gastos, en el entendido que los rendimientos de dichas Inversiones Permitidas deberán ser depositados en la misma Cuenta del Fideicomiso en la que estaban registrados los montos con los que se efectúen dichas Inversiones Permitidas;
- (n) constituir con el Coinversionista la Sociedad Controladora y suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de tiempo en tiempo en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, le dirija;
- (o) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de conformidad con la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, suscribir cualesquier documentos, contratos, convenios y títulos de crédito para tal fin; en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión;
- (p) ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que sean consecuencia de la titularidad que tenga sobre las Acciones Serie B, dentro de los cuales se incluye la suscripción y pago de Acciones Adicionales Sociedad Controladora, el derecho a cobrar Dividendos y/o Rendimientos, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan como accionista de la Sociedad Controladora, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y, en su caso, a través de las terceras personas que en el mismo escrito se designen y a quien se le haya otorgado poder general o especial suficiente conforme a derecho;
- (q) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, votar y ser titular de Acciones Serie B y otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;
- (r) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, y ser titular de los derechos o títulos de crédito que, en su caso, documenten las Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin, así como ejecutar las garantías que en su caso se otorguen o llevar la conversión de derechos representativos de deuda en derechos representativos de capital respecto a dichas Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo cualquier documento o derecho en virtud del cual el Fideicomiso tenga alguna participación en los Vehículos de Inversión derivados de las Aportaciones del Fideicomiso;
- (s) ejercer cualesquier acción o derecho derivados de las Aportaciones del Fideicomiso, así como adquirir los bienes resultado de la ejecución de cualesquiera forma de garantías sobre los bienes de los Vehículos de Inversión, así como adquirir y disponer de dichos bienes;
- (t) ejercer, o permitir el ejercicio de los derechos relacionados al Patrimonio del Fideicomiso, y realizar todos los actos necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;
- (u) el cumplimiento por parte del Fiduciario de todos los deberes y obligaciones especificados o establecidos a su cargo en el Contrato de Fideicomiso y en cada uno de los Documentos de la Operación, en los términos que ahí se señalen;
- (v) comparecer, con el Administrador y la Sociedad Controladora a la celebración del Contrato de Administración y, en su caso, sustituir al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho Contrato de Administración;
- (w) celebrar, con el Coinversionista y el Administrador el Contrato de Coinversión, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;
- (x) celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador o con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos;

(y) celebrar cualesquiera Documentos de la Operación de los cuales sea parte o compareciente, así como aquellos contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso o relacionados con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven de los mismos, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, directamente o a través de las terceras personas que mediante el mismo escrito se designen;

(z) obtener financiamiento y otorgar, constituir y recibir todo tipo de garantías para tal efecto incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, hipotecas, prendas, fideicomisos y avales, en relación con deudas y obligaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, así como constituirse como obligado solidario o fiador, y garantizar obligaciones de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, sujeto a los Límites de Apalancamiento;

(aa) celebrar con el Administrador o cualquier otra Persona, siempre que se trate de una persona moral, contratos de prestación de servicios que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo aquellos contratos mencionados en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso;

(bb) contratar y remover al Valuador Independiente, al Auditor Externo y a cualquier otro valuador o asesor, con el voto favorable de los miembros del Comité Técnico, en el entendido que en dicha decisión no podrán participar los miembros designados por el Fideicomitente;

(cc) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(dd) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso;

(ee) pagar, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, las Distribuciones del Fideicomiso y el pago de cantidades que correspondan a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, así como el pago de los Gastos de conformidad con los Porcentajes de Participación que corresponden a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B respecto de dichos Gastos en términos de la Cláusula 10.1 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;

(ff) preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y cualquier otra ley o normatividad aplicable (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de revelación de información), así como toda la información que sea requerida de tiempo en tiempo de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciario sea parte;

(gg) preparar, en su caso, aquella documentación que resulte necesaria para la presentación de las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable, en base a la información fiscal, financiera y administrativa que el Administrador le entregue al Fiduciario para el cumplimiento de dichos fines;

(hh) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquéllas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, en su caso;

(ii) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente o el Representante Común, según sea el caso;

(jj) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y cualesquiera cantidades bajo los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y dé por extinguido el Contrato de Fideicomiso otorgando al Fideicomitente el finiquito más amplio que en derecho corresponda conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico;

(kk) que el Fiduciario realice todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan plenos efectos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias conforme a lo establecido en la Cláusula 2.1 del mismo; y

(ll) en general, realizar cualquier otro acto, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, recomendables o convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos y fines del Contrato de Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico.

En lo no previsto por este Título Serie A y el Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo y/o suscribirá todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los fines del Fideicomiso o la normatividad aplicable, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, del Administrador o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso o a la regulación aplicable. Asimismo, las Partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, el Fideicomitente o el Administrador, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y/o de los fines de cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la parte que conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones, salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto la Cláusula 15.3.3 del Contrato de Fideicomiso.

1.5. Monto Máximo de la Emisión

El Monto Máximo de la Emisión es de \$2,500,000,300.00 M.N. (Dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se compone del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la fecha del presente Título Serie A.

El Monto de la Emisión Inicial es de \$1,063,691,500.00 M.N. (Mil sesenta y tres millones seiscientos noventa y un mil quinientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), del cual \$704,614,300.00 M.N. (Setecientos cuatro millones seiscientos catorce mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponde a la Serie A y \$359,077,200.00 M.N. (Trescientos cincuenta y nueve millones setenta y siete mil doscientos Pesos 00/100 Moneda Nacional) corresponde a la Serie B, calculado a la fecha del presente Título Serie A.

El Monto Máximo de la Serie B es de \$1,795,386,000.00 M.N. (Mil setecientos noventa y cinco millones trescientos ochenta y seis mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) calculado a la fecha del presente Título Serie A, en el entendido que dicho monto será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

1.6. Destino de los Recursos Obtenidos con la Emisión

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso, a efecto que la Sociedad Controladora, con las Aportaciones a la Sociedad Controladora, realice Inversiones en Proyectos a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria a través de Vehículos de Inversión mexicanos, con apego a los Porcentajes de Coinversión, los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad.

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, su Reglamento y las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Las Inversiones deberán realizarse en sociedades mexicanas a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 Bis 1 fracción I de la LMV.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la

autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola (los "Niveles de Autorización de Inversiones").

1.7. Periodo de Inversión

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para llevar a cabo las Inversiones, a través de los Vehículos de Inversión, en la medida que se encuentre vigente el Periodo de Inversión y, en su caso la Extensión del Periodo de Inversión.

A lo largo del Periodo de Inversión, y, en su caso la Extensión del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se establece más adelante) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

En el caso de que el Monto Invertible haya sido agotado antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

1.8. Extensión o Reducción del Periodo de Inversión

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

No obstante que el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador por escrito, podrán seguir realizando Inversiones de Seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y los Proyectos hubieren sido terminados.

1.9. Periodo de Desinversión

Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y los Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

1.10. Ausencia de Obligación de Pagar Principal e Intereses

Los Rendimientos de los Certificados Serie A son contingentes e inciertos. Conforme al presente Título Serie A, el Fiduciario no tiene la obligación de llevar a cabo pagos de principal ni de intereses.

1.11. Mecanismo de la Oferta

Los Certificados serán emitidos por el Fiduciario en dos series, la "Serie A" objeto del presente Título Serie A que estará íntegramente pagada, y la "Serie B", que estará sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital, ambas series de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Este Título Serie A será depositado en el Indeval. Los Certificados Serie A deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública.

Los Tenedores Serie A, por el solo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles Serie A se adherirán y estarán sujetos a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y el presente Título Serie A.

1.12 Obligaciones de Pago

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores Serie A. Sólo se harán

distribuciones a los Tenedores Serie A en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán obligación de pago alguna conforme a los Certificados Bursátiles Serie A, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles Serie A, los Tenedores Serie A de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

(a) Distribuciones del Fideicomiso

Las Distribuciones del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores correspondientes en proporción al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor de conformidad con lo previsto en el inciso (b) siguiente.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente, una vez aprobado por el Auditor Externo. El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través de EMISNET con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente y deberá dar aviso a Indeval y al Representante Común, por escrito o por los medios que éste determine, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso, el importe total a ser distribuido a los Tenedores.

(b) Entrega de Distribuciones del Fideicomiso

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el presente Título Serie A y en el Contrato de Fideicomiso, se hará **(i)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, misma que podrá ser semestralmente según lo determine el Administrador; **(ii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; o **(iii)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible y, el cual a su vez está sujeto, principalmente, a las Distribuciones de la Sociedad Controladora en favor de sus accionistas en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(c) Distribuciones a través de Indeval

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el presente Título Serie A y en el Contrato de Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común la) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realizará el depósito del pago en la cuenta que Indeval señale, para que este lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última distribución, ésta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título o los Títulos, según corresponda.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la BMV y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores.

1.13 Fechas de Distribuciones

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes de manera semestral, o con otra periodicidad, según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del presente Título, el Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso estando obligado en todo caso a cumplir con lo dispuesto en el último párrafo del inciso (b) de la sección 1.12 anterior.

1.14 Retorno Preferente

Los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta, podrán recibir el Retorno Preferente.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12.2.2 del Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

1.15 Liquidación Anticipada

En caso de que ocurra un Evento de Sustitución en términos de lo dispuesto en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso y que se resuelva sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, procederá a hacer los pagos correspondientes con los recursos derivados de dicha liquidación, conforme se establece en dicha Cláusula 18 y, una vez efectuada la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en dicha Cláusula, se procederá a la cancelación del presente Título Serie A. La última distribución se deberá instruir a Indeval contra la entrega del título correspondiente.

1.16 Intereses Moratorios; Penalidades; Exclusión de Tenedores en las Ganancias o Pérdidas

Los Certificados no generan penalidades ni intereses de ninguna clase, ya sean ordinarios o moratorios. Por lo tanto, el presente Título Serie A no tiene cupones adheridos para el pago de intereses o amortizaciones parciales.

No podrá excluirse a ningún Tenedor Serie A de la participación individual que le corresponda, de las ganancias o pérdidas asociadas a las Inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Cualquier exclusión en contravención con lo anterior no producirá efecto legal alguno. Cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en el presente Título Serie A y en el Fideicomiso.

1.17 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En la Fecha de Vencimiento de los Certificados, o en caso de terminación anticipada en términos del Fideicomiso, el Fiduciario distribuirá los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba del Comité Técnico y siguiendo el procedimiento establecido en la Cláusula 18.2 del Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente el finiquito más amplio que en derecho corresponda.

1.18 Fuente de Pago

Todos los pagos que realice el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los Certificados serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

1.19 Fecha de Vencimiento

La Fecha de Vencimiento tendrá lugar el décimo aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, es decir el 12 de noviembre de 2025.

1.20 Obligaciones de dar, hacer o no hacer del Fiduciario frente a los Tenedores

El Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones de hacer:

- (a) Entregar a la CNBV la información y documentación que requiera la legislación aplicable, así como a entregar la demás documentación estipulada en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación según sea aplicable.
- (b) Mantener y llevar los registros contables que correspondan al Contrato de Fideicomiso, a fin de reflejar razonablemente su posición financiera y los resultados de sus operaciones.

(c) Cumplir en todos sus términos con lo pactado en el Contrato de Fideicomiso y en los Títulos.

(d) Cumplir con todos los requerimientos de información a que esté obligado en términos de la LMV y de las disposiciones de carácter general aplicables.

El Fiduciario tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

(a) Realizar operaciones distintas a las previstas en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

(b) Realizar actos que pudieren tener un efecto material y adverso para los Tenedores, sin el previo consentimiento de los Tenedores.

(c) el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras señaladas en los Títulos y los demás Documentos de la Operación.

El Fiduciario tendrá las obligaciones de dar que se establecen en los Títulos, el Fideicomiso y, según corresponda, en el Acta de Emisión.

Para que el Fiduciario pueda cumplir con las obligaciones establecidas en el Fideicomiso y los Documentos de la Operación de los que es parte, las partes se obligan a proporcionar al Fiduciario o las Personas que éste indique toda la información requerida por el mismo.

El Fiduciario no será responsable por minusvalías en el Patrimonio del Fideicomiso, excepto si dicha minusvalía es ocasionada por conductas dolosas o negligentes de su parte, o bien como consecuencia directa de un incumplimiento con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario será responsable civilmente por los daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

En adición a las obligaciones que se señalan en el Fideicomiso y en la legislación aplicable, el Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones que se establecen en los Títulos.

1.20.1 Contabilidad Especial

El Fiduciario deberá abrir una contabilidad especial para el Fideicomiso dentro de la contabilidad de la división fiduciaria del Fiduciario, debiendo registrar en la misma y en su propia contabilidad el Patrimonio del Fideicomiso, según los principios contables aplicables, así como los incrementos o disminuciones del mismo. Invariablemente deberán coincidir los saldos de las cuentas controladoras de la contabilidad del Fiduciario, con los de la contabilidad especial que lleve para el Fideicomiso.

1.20.2 Defensa del Patrimonio del Fideicomiso

En caso de que se presente cualquier conflicto que ponga en riesgo o surja la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha circunstancia por escrito al Comité Técnico, con copia al Representante Común y al Fideicomitente, en un plazo que no exceda de 5 (cinco) Días Hábiles a partir de la fecha en que tenga conocimiento de dicha circunstancia, así como otorgar uno o varios poderes generales o especiales en los términos y condiciones que para tal efecto indique por escrito el Administrador o, en su defecto al Representante Común. Todos los honorarios y demás gastos y costos que se causen con motivo de dicho conflicto o defensa, se cubrirán con cargo a la Reserva para Gastos en tanto ésta esté vigente.

En el supuesto de que el Administrador no indique al Fiduciario las personas o entidades a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no proponga las medidas y acciones necesarias para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación por escrito del conflicto por parte del Fiduciario, el Fiduciario deberá entregar por escrito una notificación informando dicha omisión al Representante Común (con una copia al Administrador y al Comité Técnico, por conducto de su presidente y/o su secretario) y deberá otorgar los poderes respectivos a las personas o entidades designadas por escrito por el Representante Común, (i) con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, o (ii) en caso contrario, a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

El Fiduciario no será responsable de las actuaciones de los apoderados y su responsabilidad se limitará al otorgamiento de los poderes mencionados, ni de la falta de acciones de defensa en caso de no recibir los fondos necesarios para ello.

El Representante Común tendrá la facultad de llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para defender el Patrimonio del Fideicomiso, sin que sea necesario recibir instrucción para tal efecto.

1.20.3. Actos Urgentes

Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en los Títulos o en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso a juicio del Fiduciario, éste deberá dar aviso de inmediato al Comité Técnico, con copia al Administrador y al Representante Común a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga conocimiento de haberse presentado dicha circunstancia, y podrá actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, si por cualquier causa no se designare un Apoderado dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a dicha urgencia, el Fiduciario podrá designar al Apoderado sin su responsabilidad. Los gastos incurridos por el Fiduciario en atención a lo que se señala en este párrafo, serán cubiertos con cargo a la Reserva para Gastos en tanto esta esté vigente. Una vez que deje de existir la Reserva para Gastos, el pago de los gastos derivados de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, deberán ser cubiertos por el Fideicomitente.

El Fiduciario no será responsable de la falta de acciones en caso de no recibir los fondos necesarios y solicitados para ello.

1.20.4 Información

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente un informe mensual que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes inmediato anterior. Adicionalmente tiene la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente los estados de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Dicho informe deberá entregarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario.

El Fiduciario recibirá del Administrador la información financiera de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; con la finalidad de que el Fiduciario reporte dicha información financiera en términos del Título Cuarto de la Circular Única.

El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado en términos de la LMV, de la Circular Única, del Reglamento Interior de la BMV y de las demás disposiciones aplicables; *en el entendido* que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común y al Administrador dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario obtenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial la condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso o que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial a los Tenedores Serie A.

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV a través de EMISNET la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV (o la disposición que la sustituya) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que en caso de incumplimiento a dicha obligación le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV (o las disposiciones que las sustituyan). Será responsabilidad del Comité Técnico o de cualquier otra persona, cuando tenga una obligación en relación con los Certificados Serie A, vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior.

Adicionalmente, el Fiduciario deberá designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información a la BMV.

Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que en adición a lo establecido en los párrafos anteriores las obligaciones principales de reportar del Fideicomiso consistirán entre otras, en:

- (a) elaboración de los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, que deberán incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Serie A, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común;
- (b) elaboración de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;
- (c) elaboración del reporte anual del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable, que deberá incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Serie A, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común;
- (d) cualesquiera otras valuaciones necesarias;
- (e) eventos relevantes del Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión en términos de la legislación aplicable; y
- (f) en caso de que el Fiduciario celebre, de conformidad con las instrucciones del Administrador o con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, estará obligado a entregar un reporte respecto de dichas operaciones, que incluya los términos y una descripción de dichas operaciones.

Lo anterior en el entendido que, el Administrador deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que sea necesaria para el cumplimiento de lo anterior según se establezca al efecto en el Contrato de Administración.

Adicionalmente, el Valuador Independiente deberá llevar a cabo una valuación, cuando exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, dicha valuación deberá ser notificada al Fiduciario por parte del Administrador. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones señaladas en el Fideicomiso, y las mismas se llevarán a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad, empleando una metodología con base en estándares internacionales, y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente.

1.20.5 Políticas Internas y Sanas Prácticas Financieras

El Fiduciario observará lineamientos y/o políticas fundamentadas en sanas prácticas financieras, en principios de carácter prudencial de transparencia y de rendición de cuentas. Por tanto, el Fiduciario no podrá llevar a cabo ningún acto o realizar cualesquier operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras antes señaladas.

1.20.6 Verificación de Información

En su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá la obligación de verificar que la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común en lo relativo a reportes que les corresponda preparar en términos del Contrato de Fideicomiso, concuerden con los datos entregados al Fiduciario previamente por cada uno de ellos así como con los saldos y cantidades que el mismo mantenga en las Cuentas del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario verificará que el flujo de los recursos como fuente de pago de los Certificados Bursátiles sea consistente con la información proporcionada.

1.21 Garantías

Los Certificados Serie A no contarán con garantía real o personal alguna.

1.22 Forma y Lugar de Pago

El Fiduciario llevará a cabo el pago de las Distribuciones del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance. Tratándose de pagos a los Tenedores de los Certificados Serie A, el Fiduciario lo realizará a través, y en el domicilio de Indeval ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, México, D.F., o a la cuenta que le indique por escrito el Representante Común, mediante transferencia de fondos.

En caso de que Indeval no reciba los recursos completos por parte del Fiduciario Emisor en la fecha en que se haya anunciado el pago de "distribuciones", no estará obligado ni será responsable de entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

SEGUNDA. Funciones del Representante Común

2.1. Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actuará como representante común de los Tenedores de los Certificados. La firma autógrafa de su representante al calce es evidencia de su aceptación para actuar como Representante Común de los Tenedores, así como de su conformidad respecto a la debida existencia de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y el cumplimiento con los requisitos legales necesarios para la validez del Fideicomiso.

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 (doscientos dieciséis) al 218 (doscientos dieciocho), en los Títulos y en el Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en los Documentos de la Operación o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de votos de los Tenedores, salvo que se requiera el voto favorable de una mayoría específica en cuyo caso actuará conforme a las resoluciones de dicha mayoría específica (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de los Certificados de forma individual).

El Representante Común tendrá, además de aquéllas que le son inherentes de conformidad con las disposiciones legales aplicables, las facultades y obligaciones que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión (por lo que respecta a los Tenedores Serie B) y en el presente Título Serie A que documenta los Certificados Bursátiles Serie A, y que, entre otras son:

- (a) suscribir los Certificados Serie A, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;
- (b) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (c) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme a los Títulos, al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, así como notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (e) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval (por escrito) respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Títulos y al Contrato de Fideicomiso;
- (f) convocar, en su caso, y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los Títulos y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran y solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores, así como ejecutar sus resoluciones;
- (g) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores;
- (h) otorgar, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en los Títulos y en el Contrato de Fideicomiso;
- (i) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (j) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos,

con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(k) solicitar por escrito al Fiduciario, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos de los Títulos, el Acta de Emisión y del Contrato de Fideicomiso. En este sentido, el Fiduciario y el Administrador deberán proporcionarle de forma oportuna la información relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera, en el entendido que **(i)** el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión y **(ii)** el Representante Común podrá revelar a los Tenedores (cuando sea requerido y a su costa) cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora;

(l) proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida para tal efecto el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles Serie A de los cuales dichos Tenedores sean titulares;

(m) notificar por escrito a la CNBV y a Indeval (a través de los medios que éstos determinen) con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo distribuciones a los Tenedores de conformidad con los Títulos y el Contrato de Fideicomiso, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores;

(n) velar por los intereses de los Tenedores, para lo cual deberá revisar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento por parte del Fiduciario, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión, distribución y pago de los recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos y los documentos base de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones). Igualmente el Representante Común, en términos del presente Contrato y conforme a las facultades previstas en el mismo y en los demás documentos de la Emisión, revisará el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y demás aspectos relacionados con los Certificados incluyendo la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados;

- para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales, cualquier persona que suscriba los documentos base de la Emisión y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier información que considere necesaria o conveniente para dichos efectos;

- en ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal, y administrativa que se precise, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores, legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados;

- el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior cuando lo estime conveniente, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva;

- en caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación, o podrá publicar o solicitar al Fiduciario que haga del conocimiento del público a través de la publicación de un evento relevante de cualquier incumplimiento de las obligaciones a que hace referencia el presente inciso sin que tal revelación se

considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos base de la emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común;

- a efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable; en el entendido que el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, sin que dicha contratación libere al Representante Común de sus obligaciones frente a los Tenedores, terceros y a la CNBV. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles, no obstante el hecho de que el Representante Común, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los documentos base de la Emisión o en la legislación aplicable, éste, continuará siendo responsable frente a los Tenedores, terceros y la CNBV, por el debido desarrollo de sus funciones;

- atendiendo a la naturaleza de los Certificados Bursátiles, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas;

- asimismo, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico, en el Comité de Inversión o en la Asamblea de Tenedores ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo;

- de igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni de su Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores;

(o) en caso que el Representante Común, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores o por así considerarlo conveniente en términos de los documentos base de la Emisión, subcontrate a algún tercero para el cumplimiento de sus obligaciones de vigilancia o revisión establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los documentos base de la Emisión o en la legislación aplicable, el Representante Común seguirá siendo responsable frente a los Tenedores, la CNBV y cualesquier terceros, por el debido desarrollo de sus funciones;

(p) publicar o entregar a través de los medios determinados para tales efectos, cualquier información que el Representante Común esté obligado a distribuir a la CNBV, a la BMV o al público inversionista de

conformidad con la legislación aplicable;

(q) estar obligado de manera general a velar por los intereses de los Tenedores y de manera específica de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y

(r) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el presente Título Serie A, el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos base de la Emisión de los que sea parte, incluyendo los Títulos y el Acta de Emisión, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieran derecho los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título que corresponda o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Acta de Emisión, el presente Título Serie A y la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha de terminación del Fideicomiso salvo que sea previamente removido y sustituido por resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

TERCERA. Funciones de la Asamblea de Tenedores

Los Tenedores de los Certificados podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en la presente sección Tercera.

3.1. Tenedores de los Certificados

3.1.1 Disposiciones Aplicables a los Tenedores

Los Tenedores de Certificados Bursátiles por el sólo hecho de la adquisición de dichos valores quedarán sujetos a las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, los Títulos y el Acta de Emisión, por lo que respecta a los Tenedores Serie B.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos de los Títulos, del mandato de una Asamblea de Tenedores y/o del Contrato de Fideicomiso y/o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por ese solo hecho por los Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán en todo momento, el derecho de ejercitar las acciones que a su favor se encuentren dispuestas en términos de la legislación aplicable.

3.1.2 Derechos de los Tenedores

En los términos del artículo 290 de la LMV los Tenedores demostrarán la titularidad de los Certificados Bursátiles, acreditarán sus derechos y legitimarán el ejercicio de las acciones que les otorguen los mismos, con las constancias no negociables que expida el Indeval, conjuntamente con el listado que para tal efecto emita la casa de bolsa que custodie los valores de los Tenedores, en los términos de la regulación aplicable.

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles, los derechos que les concede la LMV, los derechos específicos que se establezcan en el Título respectivo y en el Acta de Emisión, por lo que respecta a los Tenedores Serie B, incluyendo entre otros:

(a) los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;

(b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

(c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;

la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;

la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

(e) los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(2)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés;

en este supuesto, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (i) o (ii) del primer párrafo del presente inciso (e), sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

(f) los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

el derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;

(g) derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;

(h) derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

- (i)** declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(1)** se celebre con un quórum menor al establecido en los Títulos y en el Contrato de Fideicomiso; o **(2)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(3)** incumpla con los requisitos de la sesión;
- (ii)** exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Títulos y el Contrato de Fideicomiso;
- (iii)** exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
- (iv)** exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la legislación aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

(i) la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico;

en el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

se requerirá del consentimiento del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Extraordinaria, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea Ordinaria para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento;

(j) derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a *pro rata*, las Distribuciones del Fideicomiso;

(k) en caso de que se apruebe una ampliación de la Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar una Distribución del Fideicomiso extraordinaria de los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como sus términos, hasta antes de la fecha en que ocurra dicha ampliación de la Emisión Inicial, misma que será distribuida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso;

(l) derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión;

(m) derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;

(n) derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, según se describe en la sección 3.2.8 siguiente.

(o) aprobar la modificación de los Fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Contrato de Fideicomiso;

(p) la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;

(q) la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; y

(r) los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el Contrato de Fideicomiso, en el presente Título Serie A y en el Acta de Emisión, por lo que respecta a los Tenedores Serie B.

3.2. Reglas de Instalación y Facultades de la Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, los Títulos, el Fideicomiso, el Acta de Emisión y la ley aplicable serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Según se detalla en la presente sección 3.2, la Asamblea de Tenedores podrá modificar los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles Serie A en la medida en que las modificaciones realizadas al Fideicomiso y a otros Documentos de la Operación impliquen modificaciones al presente Título.

3.2.1 Lugar de Celebración

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en la Ciudad de México, Distrito Federal, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente.

3.2.2 Convocatoria

(a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Fiduciario o el Representante Común. En el entendido que tanto el Administrador como el Representante Común podrán solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a la Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria en términos de lo previsto en el inciso (c) siguiente, obtendrá el visto bueno del Representante Común respecto de la misma. El Fiduciario deberá llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(b) En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(b) del Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud, o de la fecha de la convocatoria, en caso de que no hubiese mediado solicitud por parte de los Tenedores, en el entendido que se celebrarán en el domicilio del Representante Común, o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Fiduciario a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos en EMISNET y en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario (y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, por correo electrónico), con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(d) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

3.2.3 Admisión y Representación

(a) Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada ante dos testigos.

(b) Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva o que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

(c) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a uno o más escrutadores.

(d) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(e) El Fiduciario y el Administrador podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores, con voz pero sin voto.

3.2.4 Asamblea Ordinaria de Tenedores

Los Tenedores podrán discutir y resolver respecto a cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, en su caso, o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos la mayoría de votos de los presentes, salvo en aquellos casos para los que se establezca un porcentaje específico en el Fideicomiso.

Será facultad exclusiva de la Asamblea Ordinaria de Tenedores:

- (a)** aprobar la participación de Fondos Paralelos en las Inversiones;
- (b)** aprobar el incremento a la Comisión Anual del Administrador y demás esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico;
- (c)** aprobar cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y en los Lineamientos de Inversión;
- (d)** aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(2)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés;
- (e)** aprobar financiamientos a ser contratados por la Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso cuando dichos financiamientos sean por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
- (f)** designar a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 14.1.3, inciso (b) numeral (ii) del Fideicomiso, siempre y cuando el Administrador tenga el derecho de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico; y

(g) autorizar o aceptar la propuesta del Administrador para la Persona a sustituir a cualesquiera 2 (dos) de los señores Santiago Collada Chávez y/o Patricio Gutiérrez Tommasi, y/o Rafael Díaz Guerrero en términos de lo previsto en la Cláusula 18.1 inciso (j) del Fideicomiso.

3.2.5 Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a)** remover y designar al sustituto del Fiduciario y del Representante Común;
- (b)** cancelar el listado de los Certificados en la BMV;
- (c)** resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;
- (d)** modificar el Contrato de Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación, en los casos previstos en la Cláusula 21.1 del Fideicomiso;
- (e)** resolver sobre la ampliación del Monto Máximo de la Emisión cuando el Fiduciario ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (f)** modificar los Criterios de Elegibilidad o los Límites de Apalancamiento; y
- (g)** remover al Administrador y designar al Administrador Sustituto.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, en su caso, o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación de una Asamblea de Tenedores, para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; salvo **(i)** el caso de remoción y sustitución del Administrador con causa y la designación de un administrador sustituto, en cuyo caso la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; **(ii)** el caso de remoción y sustitución del Administrador sin causa y la designación de un administrador sustituto, la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; y **(iii)** para el caso de que se pretendan modificar los Criterios de Elegibilidad, dicha resolución deberá adoptarse por el voto afirmativo del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en la Asamblea Extraordinaria correspondiente.

Quóruns Especiales

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores en la que se desahoguen los quóruns especiales que se establecen a continuación, será necesario que la misma tenga el quórum de instalación señalado en el Contrato de Fideicomiso para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores o bien para una Asamblea Ordinaria de Tenedores, según se especifica en cada caso siguiente:

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

En el caso de que se pretenda cancelar el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, será necesaria la aprobación de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores, con el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá resolver sobre: **(i)** la reapertura y/o ampliación del Monto Máximo de la Emisión que se realice previo a la primera Emisión Subsecuente; **(ii)** la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación; **(iii)** la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso o; en su caso **(iv)** la emisión privada de certificados bursátiles.

El voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores será necesario para aprobar los siguientes asuntos:

- (a) acordar una modificación a la Fecha de Vencimiento;
- (b) acordar modificaciones a la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso; o
- (c) acordar en afectar el derecho de los Tenedores para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derechos conforme a los Títulos y al Contrato de Fideicomiso.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores de esta sección 3.2.5, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

La información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estarán disponibles de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores, al menos con 10 días naturales de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la LMV.

Asambleas Especiales

De conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente y en la Cláusula 21.1 (d) del Contrato de Fideicomiso, podrán existir ciertas Asambleas Especiales de Tenedores Serie A o Tenedores Serie B únicamente en el supuesto ahí contemplado, mismas que tendrán las mismas reglas, quórum de instalación y resolución establecido para las Asambleas Extraordinarias de Tenedores, pero únicamente computarán para dichos quóruns ya sea de instalación o de votación de los Certificados Bursátiles de la serie respectiva de que se trate.

Modificaciones

El Contrato de Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, sin el consentimiento de los Tenedores siempre y cuando el objetivo de dicha modificación sea **(i)** corregir o complementar cualquier omisión o defecto en la redacción del Contrato de Fideicomiso, en la medida que no haya lugar a duda alguna que se afecten los derechos de los Tenedores, a juicio del Representante Común; y **(ii)** corregir o adicionar cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso que resulte claramente incongruente con el resto del mismo, a juicio del Representante Común. El Día Hábil inmediato siguiente a que sea acordada por el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común cualquier modificación de conformidad con lo antes señalado, **(x)** el Fiduciario deberá notificar por escrito al Comité Técnico de lo acordado; y **(y)** el Fiduciario deberá publicar los cambios previamente mencionados a los Tenedores, a través de EMISNET. En caso de que haya cualquier margen a duda por parte del Representante Común, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la Asamblea de Tenedores.

En los supuestos referidos en el Incisos **(i)** y **(ii)** del párrafo anterior, que impliquen modificaciones al presente Título, el Representante Común llevará a cabo el canje del presente título ante Indeval, en el entendido que, deberá informar a Indeval por escrito o por los medios que éste determine, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo dicho canje, **(a)** la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente, y **(b)** todas y cada una de las modificaciones realizadas al título, precisando que las mismas no afectan, limitan o modifican los derechos de los tenedores. Los Tenedores, por medio de la adquisición de uno o más Certificados Bursátiles emitidos conforme al presente título aceptan la posibilidad de llevar a cabo las modificaciones a que se refiere el presente párrafo.

Para el caso de que se pretendan modificar los Criterios de Elegibilidad, deberá obtenerse previamente la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dicha resolución deberá adoptarse por el voto afirmativo del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores correspondiente.

El Contrato de Fideicomiso y sus anexos podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, del Representante Común y de los Tenedores, sin el Consentimiento del Fideicomitente, siempre y cuando **(i)** Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. haya sido sustituido como Administrador por un Administrador Sustituto y este último haya entrado en funciones; y **(ii)** dicha modificación no pretenda modificar en forma alguna los derechos y obligaciones que corresponden al Fideicomitente en su carácter de fideicomitente bajo el Contrato de Fideicomiso.

Cualquier otra modificación al Contrato de Fideicomiso o sus anexos o a los demás Documentos de la Operación deberá ser aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con los quórums de votación establecidos a dicho efecto en la Cláusula 9.3.5 de dicho contrato, en el entendido que en caso que la modificación únicamente afecte los derechos y obligaciones de una de las series de Certificados Bursátiles, a juicio del Representante Común, la modificación podrá ser aprobada por una asamblea especial de los Tenedores Serie A o de los Tenedores Serie B, según corresponda, dependiendo de la serie cuyos derechos se afecten, en cuyo caso aplicarán a dicha asamblea especial las reglas que se señalan en el último párrafo de la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso.

Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso, respecto de los casos en los que es necesario el voto favorable del 100% (cien por ciento) de los Tenedores.

3.2.6 Nulidad de los Acuerdos

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en esta sección o en la Cláusula Novena del Fideicomiso, será nula y no surtirá efecto legal alguno.

3.2.7 Actas de Asamblea de Tenedores

(a) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

(b) Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia de las actas levantadas y del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

3.2.8 Convenios de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores que contengan opciones de compra o venta de Certificados Bursátiles entre Tenedores o bien cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los Certificados Bursátiles. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Cuando en dichos convenios de voto, se contemple la renuncia de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en términos de lo previsto en el Fideicomiso y en la legislación aplicable, deberá estarse a lo previsto en los Documentos de la Operación y bastará con notificación entregada al Fiduciario con copia al Representante Común en términos del Fideicomiso.

3.2.9 Primera Asamblea de Tenedores

En un plazo que no exceda de 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Emisión Inicial se celebrará una Asamblea de Tenedores, misma que será debidamente convocada por el Fiduciario, en la cual, entre otros, se deberá aprobar la integración del Comité Técnico y los Límites de Apalancamiento.

3.3. Comité Técnico

3.3.1 Constitución

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

3.3.2 Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

3.3.3 Designación de Miembros

(a) Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (b) siguiente, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: **(i)** 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente; y **(ii)** 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente designado por el Fideicomitente (el "Comité Técnico Inicial").

(b) En un plazo que no excederá de 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

(i) Cualesquiera Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y mantener la designación de un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Administrador con copia al Representante Común, evidencia escrita o material de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar y mantener la designación de dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico inicial realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los miembros designados por los Tenedores, durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean **(a)** designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015; y **(b)** destituidos en términos del inciso 3.3.4 siguiente y de la Cláusula 14.1.4 del Fideicomiso.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Administrador y al Representante Común de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

(ii) sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar y mantener la designación de los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el inciso (i) de la Cláusula 14.1.3 (b) del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrán derecho a designar, adicionalmente, a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en el entendido que el ejercicio de dicho derecho, se encuentra sujeto a la condición de que **(a)** el Administrador tenga la facultad de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y **(b)** nunca podrán existir más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores.

Previa designación y aprobación en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, dicho Miembro Independiente del Comité Técnico podrá recibir los emolumentos que apruebe la asamblea con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(iii) Sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido respecto del Comité Técnico, y también

dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de **(i)** la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como Anexo B; **(ii)** copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; **(iii)** en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los Miembros Independientes son aquellos independientes respecto de las sociedades sobre las cuales la Sociedad Controladora realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, de igual forma, la calificación de independencia se realizará, en su momento, por la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

3.3.4 Destitución o Sustitución de Miembros

Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (b) de la sección 3.3.3 anterior y que no sean Miembros Independientes, mediante notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Fideicomitente. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (b)(i) de la sección 3.3.3 anterior, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado, salvo que, sean destituidos la totalidad de los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso los demás Tenedores podrán realizar tales destituciones, y los miembros destituidos, no podrán ser designados nuevamente como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que hayan sido destituidos.

3.3.5 Remuneración de Miembros

Salvo por el derecho previsto en la Cláusula 14.1 (b) (ii) del Contrato de Fideicomiso, o que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

3.3.6 Presidente y Secretario

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

3.3.7 Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por aquellos miembros designados por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

3.3.8 Convocatoria

El secretario convocará a una sesión en caso de que cualquiera de los miembros del Comité Técnico o los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles, así lo soliciten por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado publicar la convocatoria para la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. En caso de incumplimiento, quienes hubieren hecho la solicitud de que se trate, podrán solicitar al juez competente del domicilio del Fiduciario, que emita la convocatoria correspondiente.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar por escrito cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta el proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, en cuyo caso se requerirá el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

3.3.9 Sesiones

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los miembros presentes, salvo lo previsto en el penúltimo párrafo de la sección 14.1.8 del Contrato de Fideicomiso. Cada miembro tendrá voz y derecho a un voto, y el presidente además tendrá voto de calidad para el caso de empate en las votaciones.

Por lo menos un representante del Fiduciario deberá y uno o más representantes del Representante Común y del Fideicomitente podrán atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará un acta en los idiomas inglés (para fines de referencia) y español que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Administrador será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico. Una copia del acta de las resoluciones adoptadas fuera de sesión, deberá ser enviada por el secretario de la misma al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Representante Común revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

3.3.10 Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

3.3.11 Conflicto de Interés

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuales tenga un conflicto de intereses; incluyendo los miembros designados por el Administrador, quienes no podrán participar en la sesión del Comité Técnico que decida respecto de la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros que designe el Administrador, que no se encuentren designados como Miembros Independientes:

- (a) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (b) fijar los Lineamientos de Inversión;
- (c) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;
- (d) aprobar operaciones con Personas Relacionadas y que representen conflictos de interés;
- (e) aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, estén relacionados o que representen la apariencia de un conflicto de interés;
- (f) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrador u otro fondo relacionado;
- (g) aprobar el mandato del Administrador o cualquier modificación al mismo, en la medida en que dicha facultad no se encuentre expresamente reservada para la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso;
- (h) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente; y
- (i) cualquier otro asunto establecido en el Fideicomiso que requiera ser votado por los miembros del Comité Técnico conforme a la presente sección 3.3.11 y a la Cláusula 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso.

Los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto en términos de lo establecido en la presente sección 3.3.11, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité Técnico respectivo.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar y estar presente en la discusión y votación en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

3.3.12 Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

Además de las señaladas en otras disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de la Operación, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones indelegables:

- (a) autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes;
- (b) aprobar cualquier cambio al Contrato de Administración o al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;
- (c) aprobar Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (d) aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (e) aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las Cláusulas 9.3.4 (d) y 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso;
- (f) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- (g) fijar los Lineamientos de Inversión;
- (h) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (i) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Contrato de Fideicomiso o en los Títulos respectivos;
- (j) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso; y
- (k) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan expresamente a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Comité Técnico podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fiduciario, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

3.4. Obligaciones de dar, hacer o no hacer del Administrador y del Fideicomitente en beneficio y/o frente a los Tenedores.

El Administrador, durante la vigencia del presente Título Serie A y del Contrato de Fideicomiso deberá: **(i)** mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; **(ii)** mantener

vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso; **(iii)** entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; **(iv)** ejercer sus poderes para actos de administración y de dominio en términos de lo previsto en el Contrato de Administración; y **(v)** cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al presente Título Serie A, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. De igual forma, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales y deberán conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. Asimismo, durante el Período de Inversión los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se obligan a dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y, salvo por lo expresamente permitido en el Contrato de Fideicomiso, se abstendrá de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Por su parte, el Fideicomitente no tendrá obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores adicionales a las establecidas en los Documentos de la Operación.

CUARTA. Definiciones

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título Serie A tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en la presente sección Cuarta y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, las partes reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido en esta sección.

"Acciones Adicionales Sociedad Controladora" significa cualesquiera Acciones Serie A o Acciones Serie B, según sea el caso, representativas del capital social de la Sociedad Controladora que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sean titulares como consecuencia de **(i)** un aumento del capital social de la Sociedad Controladora; **(ii)** una división (*split*) de las Acciones Sociedad Controladora; **(iii)** una reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o **(iv)** cualquier otra circunstancia prevista en el Contrato de Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

"Acciones Serie A" significan las acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto pleno y otorgarán aquellos derechos corporativos y económicos que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, que sean suscritas y pagadas por el Coinversionista.

"Acciones Serie B" significan las acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto limitado y otorgarán aquellos derechos corporativos y económicos limitados que señalen los estatutos sociales de la Sociedad Controladora y los títulos accionarios que las amparen, así como los señalados en el Fideicomiso, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

"Acciones Sociedad Controladora" significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

"Accionistas de la Sociedad Controladora" significan cada uno de **(i)** el Fiduciario; y **(ii)** el Coinversionista.

"Acta de Emisión" significa el instrumento de fecha 11 de noviembre de 2015, otorgado por el Fiduciario y el Representante común ante la CNBV, por medio del cual se emiten los Certificados Serie B de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

"Administrador" significa Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V., actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.

"Aportaciones a la Sociedad Controladora" significan conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

"Aportaciones del Coinversionista" significan las aportaciones que haga Artha Capital, S. de R.L. de C.V. en su carácter de Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda

subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

"Aportaciones del Fideicomiso" significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme a la mecánica establecida en el Fideicomiso para tal efecto, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

"Aportación Inicial del Fideicomitente" significa la cantidad de \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aportó para la constitución del Fideicomiso.

"Asamblea de Tenedores" significa una asamblea de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, en su caso, el Título la LMV y de la LGTOC.

"Auditor Externo" significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso que al momento de la celebración del Fideicomiso será PricewaterhouseCoopers, S.C. y que posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo I del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el inciso (h) de la Cláusula 14.1.11 del Fideicomiso.

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

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

"Cadena de Valor Inmobiliaria" significa conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, las diferentes etapas que integran el proceso de creación y desarrollo de productos inmobiliarios compuestos de uno o más Inmuebles, incluyendo, sin limitar: **(i)** originación de proyectos y posibles inversiones; **(ii)** análisis de proyectos y posibles inversiones; **(iii)** toma de decisiones respecto de proyectos y posibles inversiones; **(iv)** dotación de Infraestructura Urbana; **(v)** regularización y lotificación de terrenos para su venta; **(vi)** adquisición de terrenos para Desarrollos Inmobiliarios; **(vii)** adquisición de Inmuebles o proyectos inmobiliarios para su desarrollo; **(viii)** adquisición de Inmuebles en operación; **(ix)** operación de Inmuebles; **(x)** estructuración de capital; y **(xi)** estrategias de salida, incluyendo venta, arrendamiento y otras formas de otorgar el uso y goce.

"Certificados" o "Certificados Bursátiles" significan, conjuntamente, los Certificados Serie A y los Certificados Serie B que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al amparo del Acta de Emisión, según sea el caso.

"Certificados Serie A" o "Certificados Bursátiles Serie A" significan los títulos de crédito amparados bajo el presente Título Serie A, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV; en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Bursátiles Serie A adicionales emitidos con motivo de cualquier ampliación de la Emisión o en términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie A no están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.

"Certificados Serie B" o "Certificados Bursátiles Serie B" significan los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados

en la BMV; en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Bursátiles Serie B adicionales emitidos con motivo de cualquier ampliación de la Emisión y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

"Circular Única" significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Coinversión" significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.

"Coinversionista" significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como sujeto obligado bajo el Contrato de Coinversión y la Cláusula 11.9 del Fideicomiso.

"Colocación" significa la venta y colocación de los Certificados, a través de la BMV, en los términos señalados en los Títulos, el Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

"Comisión Anual del Administrador" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 inciso (a) del Fideicomiso.

"Comité de Inversiones" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19 del Fideicomiso.

"Comité Técnico" significa el órgano creado bajo el Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables.

"Compromiso" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.6, inciso (j) del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso Restante de los Tenedores Serie B" significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Serie B y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores Serie B al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles Serie B en la Emisión Inicial y/o en Emisiones Subsecuentes.

"Contrato de Administración" significa el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y del Coinversionista.

"Contrato de Coinversión" significa, el contrato de coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso" significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y sus respectivos anexos, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario con la comparecencia y acuerdo del Representante Común en fecha 6 de noviembre de 2015, identificado con el número CIB/2363, según fue modificado mediante primer convenio modificatorio de fecha 10 de noviembre de 2015, y tal y como sea modificado de tiempo en tiempo.

"Consortio" significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de Personas, tengan el Control de las primeras.

"Costos de Proyectos Cancelados" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.6 último párrafo del Fideicomiso.

"Cuenta de Distribuciones" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.4 del Fideicomiso.

"Cuenta de Reserva para Gastos" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.2 del Fideicomiso.

"Cuentas de Inversiones" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.3 del Fideicomiso.

"Cuentas del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1 del Fideicomiso.

"Cuentas Generales" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 10.1.1 del Fideicomiso.

"Desarrollos Inmobiliarios" significan aquellos proyectos inmobiliarios integrales y urbanizados compuestos de uno o varios Inmuebles en su conjunto.

"Desinversión" significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, **(i)** la venta o enajenación de dicha Inversión o Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación; **(ii)** la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; **(iii)** la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; y/o **(iv)** cualquier otra desinversión de dicha Inversión o Proyecto que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones, ya sea que se aprueben por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

"Día Hábil" significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público y presten servicios, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

"Distribuciones de la Sociedad Controladora" significa el pago de los Dividendos y/o los Rendimientos, según corresponda.

"Distribuciones del Fideicomiso" significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Fideicomiso.

"Dividendos" significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.

"Documentos de la Operación" significa el Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Fideicomisos de Proyecto y Sociedades de Proyecto, respectivamente.

"Efectivo" significa, durante la vigencia del Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

"Efectivo Distribuible" significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones.

"Emisión" significa la emisión de los Certificados Serie A y los Certificados Serie B, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes y los correspondientes a cualquier reapertura y/o ampliación que se realice con posterioridad a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente, de conformidad con el Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

"Emisión Inicial" significa la emisión inicial de los Certificados Serie A y la emisión inicial de los Certificados Serie B (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B) por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, según sea el caso, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, o bien, en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial, previo a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable.

"Emisión Subsecuente" significa cada una de las actualizaciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles Serie B que se realicen en términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, conforme a la cual se adicionarán Certificados Serie B a los Certificados Serie B en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso y del Acta de Emisión, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, sumadas con la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie B. Las Emisiones Subsecuentes solo podrán realizarse durante el Periodo de Inversión, o en cualquier Extensión del Periodo de Inversión, salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

"EMISNET" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

"Equipo Ejecutivo del Administrador" significa el equipo de personas señalado en el Fideicomiso, o las personas que los sustituyan de tiempo en tiempo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Evento de Sustitución" significa cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (g) que el Coinversionista deje de tener Control sobre el Administrador o los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin sobre el Coinversionista;
- (h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna incapacidad por un plazo mayor a 90 días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna Persona que resulte aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;
- (i) que en el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin dejen de formar parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por voluntad propia o por causas distintas a las de fuerza mayor, y la Asamblea Ordinaria de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador; y
- (j) que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 3 (tres) siguientes personas, sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán: (1) Santiago Collada Chávez, (2) Patricio Gutiérrez Tommasi, y (3) Rafael Díaz Guerrero.

"Extensión del Periodo de Inversión" significa la ampliación del Periodo de Inversión por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizada por el Comité de Inversiones y por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Cálculo" significa la fecha que ocurra el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos de los Títulos y el Fideicomiso.

"Fecha de Emisión Inicial" significa 13 de noviembre de 2015.

"Fecha de Emisión Subsecuente" significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

"Fecha de Liquidación Subsecuente" significa la fecha establecida como tal en el aviso de Llamada de Capital correspondiente, en que el precio de colocación de los Certificados Serie B emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

"Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora" significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

"Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso" significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que podrá ocurrir de manera semestral o con la periodicidad que determine el Administrador, previamente y por escrito de conformidad con los términos de los Títulos y el Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar a la BMV, a la CNBV, al Representante Común y a los Tenedores, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a través del EMISNET.

"Fecha de Registro" significa la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha Pago de Distribuciones del Fideicomiso y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Serie B y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los Certificados Serie B, o (ii) tendrán derecho a suscribir los Certificados Serie B que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

"Fecha de Vencimiento" significa la fecha que sea 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial y que se establezca en el Acta de Emisión y en los Títulos sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente conforme a los Títulos y al Fideicomiso.

"FICAPs" significa los fideicomisos de inversión en capital de riesgo.

"Fideicomisos de Proyecto" significa los fideicomisos que en su caso constituya la Sociedad Controladora previa instrucción por escrito del Administrador para la realización de los Proyectos.

"Fideicomitente" significa Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V. actuando en su carácter de fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario" significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso conforme al presente Título Serie A y lo establecido en el Fideicomiso.

"Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la sección Primera del presente Título Serie A y la Cláusula 5 del Fideicomiso.

"Fondo Paralelo" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.13 del Fideicomiso.

"Gastos" significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

"Gastos de Emisión y Colocación" significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común; (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso; (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; (vi) los honorarios y gastos pagaderos a Intermediarios Colocadores de conformidad con algún Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales); (vii) los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados; y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de Inversión" significa, respecto a cualquier Inversión (o Inversión potencial), todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el

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

"Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso" significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, **(i)** los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales), y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; **(ii)** los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; **(iii)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; **(iv)** los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; **(v)** cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación en la que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; **(vi)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión; **(vii)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su personal, incluyendo al Comité de Inversiones; **(viii)** las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico; **(ix)** cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Fideicomiso; **(x)** cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y **(xi)** cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

"Gobierno Federal" significa el Gobierno Federal de México.

"Grupo Empresarial" significa el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales.

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

"Infraestructura Urbana" significan las obras, construcciones y demás infraestructura, necesaria o relativa a instalaciones y servicios básicos de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros, destinados al desarrollo y la urbanización de Inmuebles en una región geográfica determinada.

"Inmuebles" significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un inmueble conforme a las leyes de México, incluyendo pero no limitado a terrenos o cualquier tipo de construcción o Desarrollo Inmobiliario .

"Instituciones de Crédito" significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de México con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

"Inversiones" significa las inversiones y/o financiamientos que realizará el Fiduciario directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso que incluirán inversiones y/o financiamientos en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior.

"Inversiones de Seguimiento" significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

"Inversiones Permitidas" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

"Inversionista Aprobado" significa **(i)** una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, **(ii)** una Institución de Crédito; **(iii)** una institución de seguros y fianzas; **(iv)** una casa de bolsa; **(v)** una sociedad de inversión; y **(vi)** cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

"ISR" significa el Impuesto sobre la Renta previsto por la LISR.

"IVA" significa el Impuesto al Valor Agregado previsto por la LIVA y los demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"LGTOC" significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"Lineamientos de Inversión" significan las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso fijadas por el Comité Técnico y que deberán cumplir los Proyectos e Inversiones a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

"LISR" significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"LIVA" significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

"Llamada de Capital" significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor Serie B que sea titular de Certificados Serie B a la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los Certificados Serie B que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.

"LMV" significa la Ley del Mercado de Valores.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto Colocado Serie A" significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados Serie A en la Emisión Inicial o en cualquier momento posterior a la primer Emisión Subsecuente en caso de una reapertura y/o ampliación de la Emisión que sea aprobada por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

"Monto de la Emisión Inicial" significa **(i)** la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Serie B, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, más **(ii)** el Monto Colocado Serie A.

"Monto Invertible" significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, más, en su caso, cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas Estratégicas, menos **(i)** los Gastos de Emisión y Colocación; **(ii)** la Reserva para Gastos; **(iii)** la Reserva para Gastos de Asesoría; y **(iv)** el monto de los Certificados Serie B que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

"Monto Invertible por Proyecto" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del Fideicomiso.

"Monto Máximo de la Emisión" significa la suma del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial previo a la primer Emisión Subsecuente o una reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente.

"Monto Máximo de la Serie B" significa la cantidad que sea indicada en el Acta de Emisión, sin que dicho monto exceda el monto aprobado por la CNBV, y en Emisiones Subsecuentes; en el entendido que el Monto Máximo de la Serie B será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado en su totalidad al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

"Monto Total de la Emisión" significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

"Niveles de Autorización de Inversiones" tiene el significado que se le atribuye en la sección 1.6 del presente Título Serie A.

"Patrimonio del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la sección Primera del presente Título Serie A.

"Periodo de Desinversión" significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de la Extensión del Periodo de Inversión.

"Periodo de Inversión" significa el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos de los Títulos y el Fideicomiso.

"Persona" significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

"Personas Relacionadas" significa, con respecto al Administrador o al Fideicomitente y respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

(a) las Personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador o el Fideicomitente o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador o el Fideicomitente pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;

(b) las Personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador o el Fideicomitente o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador o el Fideicomitente;

(c) el cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;

(d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador o el Fideicomitente; o

(e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.

"Pesos" o "\$" significa la moneda de curso legal en México.

"Porcentaje de Coinversión" significa, para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones.

"Porcentaje de Participación" significa, indistintamente, el Porcentaje de Participación A y el Porcentaje de Participación B respecto del cual participarán los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, respectivamente, en las Inversiones y en los Gastos.

"Porcentaje de Participación A" significa el porcentaje que representa el monto invertido por los Tenedores Serie A respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado **(i)** a la Fecha de Emisión Inicial; **(ii)** a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión que implique una nueva oferta pública de Certificados Bursátiles Serie A o una emisión en términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; o bien **(iii)** a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda.

"Porcentaje de Participación B" significa el porcentaje que resulte de restar 1 (uno) menos el Porcentaje de Participación A, calculado en la fecha en que se calcule dicho Porcentaje de Participación A, según sea el caso.

"Prospecto" significa el prospecto para la emisión y colocación de los Certificados Serie A y los Certificados Serie B al amparo del Fideicomiso, según la publicación del mismo sea aprobada por la CNBV.

"Proyecto" significa el destino de las Inversiones realizadas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso a través de Vehículos de Inversión mexicanos, con apego a los Porcentajes de Coinversión a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria, en el entendido de que los mismos deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y se deberán ajustar a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

"Régimen de Inversión" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.1 del Fideicomiso.

"Régimen de Inversión Supletorio" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Fideicomiso.

"Reglamento Interior de la BMV" significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo.

"Rendimientos" significan las cantidades de capital o intereses pagadas en favor del Fiduciario y del Coinversionista por la Sociedad Controladora por concepto de retorno de las Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando éstas se realicen en forma de financiamientos.

"Reporte de Distribuciones" significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, para que, a su vez, el Fiduciario remita copia para la BMV, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

"Reserva para Gastos" significa una reserva que al momento de ser fondeada será equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión y que al Término del Periodo de Inversión, deberá contar con al menos del Monto Mínimo de Reserva para Gastos.

"Reserva para Gastos de Asesoría" tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 10.1.2 (c) del Contrato de Fideicomiso.

"Retorno Preferente" significa una tasa interna de retorno del 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Sociedad Controladora como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora.

Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo del Retorno Preferente.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

"RUG" significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

"Seguro Contra Daños" significa un contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo.

"Seguro de Responsabilidad Profesional" significa los seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y cualquiera de sus funcionarios o empleados, en el desempeño de su encargo.

"Seguros" significa, en forma conjunta, los Seguros Contra Daños y los Seguros de Responsabilidad Profesional.

"Sociedad Controladora" significa la sociedad que constituirán el Fiduciario y el Col inversionista una vez realizada la Emisión y Colocación de los Certificados de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. La Sociedad Controladora será una sociedad promovida constituida conforme a la legislación mexicana, que podrá recibir inversiones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros.

"Sociedades de Proyecto" significan las sociedades de propósito específico que en su caso constituya la Sociedad Controladora con la persona que designe el Administrador, previa instrucción de este último para la realización de cada Proyecto.

"Tenedores" significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común.

"Tenedores Serie A" significan los titulares de los Certificados Serie A que sean emitidos por el Fiduciario.

"Tenedores Serie B" significan los titulares de los Certificados Serie B que sean emitidos por el Fiduciario al amparo del Acta de Emisión.

"Títulos" significa, conjuntamente, el Título Serie A y el Título Serie B.

"Título Serie A" significa el presente título, que ampara los Certificados Serie A elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"Título Serie B" significa el título que ampare los Certificados Serie B elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"Valuador Independiente" significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente se prevé que el Valuador Independiente sea CBRE, aunque podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el mismo, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

"Valuador Inmobiliario" significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario mediante instrucciones previas y por escrito y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

"Vehículo de Inversión" significa cualquier Fideicomiso de Proyecto, Sociedad de Proyecto, o vehículo de propósito específico constituido como sociedad mexicana, a través del cual se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

"Ventas Estratégicas" significa respecto de cualquier Inversión o Proyecto durante el Periodo de Inversión, su venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación para su reinversión, según lo determine el Administrador; en el entendido, sin embargo, que **(i)** las Inversiones o Proyectos durante el Periodo de Inversión no podrán realizarse con fines estrictamente de especulación para llevar a cabo Ventas Estratégicas; y **(ii)** las Ventas Estratégicas deberán realizarse, en su caso, considerando los requisitos relevantes en virtud del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso.

Los encabezados de las Cláusulas e incisos del presente Título Serie A son para referencia únicamente y no afectarán la interpretación del mismo.

El presente Título Serie A se sujeta a las siguientes reglas de interpretación:



(a) las referencias a cualquier documento, instrumento o contrato, incluyendo este Título Serie A, el Fideicomiso o cualesquiera otros documentos, incluirán (i) todos los anexos u otros documentos adjuntos al Fideicomiso o a dichos documentos; (ii) todos los documentos, instrumentos o contratos emitidos o celebrados en sustitución del presente Título Serie A, el Fideicomiso o de dichos documentos; y (iii) cualesquiera reformas, modificaciones, adiciones o compulsas del Fideicomiso o a dichos documentos, según sea el caso;

(b) las palabras "incluye" o "incluyendo" se entenderán como "incluyendo, sin limitar";

(c) las referencias a cualquier persona incluirán a los causahabientes y cesionarios permitidos de dicha persona (y en el caso de alguna Autoridad Gubernamental, federal estatal o municipal, cualquier persona que suceda las funciones, facultades y competencia de dicha Autoridad Gubernamental);

(d) las palabras "del presente", "en el presente" y "bajo el presente" y palabras o frases de naturaleza similar, se referirán a este Título Serie A en general y no a alguna disposición en particular de este Título Serie A;

(e) las referencias a "días" significarán días naturales y las referencias a tiempo, horario u horas se entenderán a hora o tiempo de la Ciudad de México;

(f) el singular incluye el plural y el plural incluye el singular;

(g) las referencias a la legislación aplicable, generalmente, significarán la legislación aplicable en vigor de tiempo en tiempo, y las referencias a cualquier legislación específica aplicable significará dicha legislación aplicable, según sea modificada reformada o adicionada de tiempo en tiempo, y cualquier legislación aplicable que sustituya a la misma;

(h) las referencias a una Cláusula o Sección son referencias a la cláusula o sección relevante del presente Título Serie A o el Fideicomiso, cuando sea aplicable, salvo que se indique lo contrario.

QUINTA. Legislación Aplicable

El presente Título Serie A será regido e interpretado de conformidad con las leyes de México.

SEXTA. Jurisdicción

Las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a la legislación federal de México y a los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, para la resolución de cualquier controversia que surja de o en relación al presente Título Serie A, con las Asambleas de Tenedores o los demás Documentos de la Operación y convienen que todas las reclamaciones referentes a cualquier acción o procedimiento podrán oírse y determinarse en los mencionados tribunales. Las partes renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

SÉPTIMA. Régimen Fiscal Aplicable

Esta sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México a los Tenedores de los Certificados, preparado por los asesores fiscales externos del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales, así como por cambios en su interpretación por parte de las autoridades fiscales y/o los tribunales competentes. En relación con la presente sección, favor de referirse a la Opinión Fiscal adjunta al Prospecto como Anexo E.

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR vigente, así como por el Reglamento de la LISR y las reglas contenidas en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente aplicables a los fideicomisos conocidos como fideicomisos de inversión en capital de riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que las personas que inviertan en los Certificados Bursátiles tributen conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de los inversionistas del Fideicomiso.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados proporcionará a los Tenedores de Certificados constancias de los ingresos entregados y, en su caso, del impuesto retenido o recaudado, así como del reembolso de aportaciones.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier ISR aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto al Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito.

Si, contrario a lo anterior, el Fideicomiso fuera considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con la legislación mexicana, el Administrador instruirá al Fiduciario a realizar la inscripción del mismo en el Registro Federal de Contribuyentes y cumplir con las demás obligaciones previstas conforme a la LISR ante las autoridades competentes. Asimismo, si el Fideicomiso es considerado como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales, la preparación de las declaraciones y cálculos del ISR será efectuado por el Administrador y pagado y enterado por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Ahora bien, asumiendo la aplicación del régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR vigente, así como por el Reglamento de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente que resulten aplicables, los Tenedores de los Certificados se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos que perciban a través del Fideicomiso, considerando el régimen fiscal que corresponda según su naturaleza jurídica y el país en que residan para efectos fiscales.

(i) Dividendos

Las personas físicas residentes en México deberán considerar el pago de dividendos que reciban de una compañía mexicana como un ingreso sujeto a ISR en su declaración fiscal anual. No obstante lo anterior, las personas físicas mexicanas tendrán derecho a acreditar contra el ISR que resulte a cargo en sus declaraciones anuales, el ISR pagado por la compañía mexicana en el momento en que respecto de la utilidad correspondiente a dicho dividendo distribuido.

Adicionalmente, las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estarán sujetas al pago de un ISR adicional a la tasa del 10%, sobre el monto de los dividendos que les sean distribuidos por sociedades residentes en el país correspondientes a utilidades generadas a partir de 2014 (siempre que se dé cumplimiento a los requisitos aplicables). Si bien conforme a la LISR serán las sociedades mexicanas que distribuyan los dividendos quienes estarán obligadas a retener el impuesto correspondiente, el Reglamento de la LISR prevé ciertos supuestos bajo los cuales serán las instituciones fiduciarias o los intermediarios financieros quienes deberán efectuar la citada retención. Dicha retención deberá ser considerada como un pago definitivo de ISR.

Las personas morales residentes en México no están obligadas a considerar como un ingreso sujeto a impuesto los dividendos que reciban de otra compañía mexicana.

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana a un residente en el extranjero, ya sea persona física o moral, estarán sujetos a una retención de ISR del 10% sobre dichos dividendos, de conformidad con lo dispuesto por la LISR. De conformidad con dicha ley, cuando los residentes en el extranjero obtengan los ingresos a través de un fideicomiso constituido de conformidad con las leyes mexicanas y éstos emitan títulos colocados entre el gran público inversionista, serán los depositarios de valores quienes deberán retener el impuesto correspondiente; por otra parte, como ya se refirió el Reglamento de la LISR prevé ciertos supuestos bajo los cuales serán las instituciones fiduciarias o los intermediarios financieros quienes deberán efectuar la citada retención. El impuesto pagado tendrá el carácter de definitivo.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los tratados para evitar la doble imposición celebrados por México contemplan en algunos casos la posibilidad de aplicar una tasa de retención menor, sujeto al cumplimiento de las condiciones y requisitos relevantes para cada caso particular.

Las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro (SIEFORES) no son consideradas como contribuyentes para efectos del ISR en México. Por lo anterior, el ingreso que obtengan las SIEFORES por concepto de dividendos no está sujeto a impuestos.

Los pagos de dividendos no están sujetos al IVA.

(ii) Ganancias de capital

Las personas físicas residentes en México están obligadas a considerar como ingreso acumulable en su declaración anual las ganancias de capital que se deriven de la venta de bienes, incluyendo las acciones de las

sociedades mexicanas residentes en México que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión sea realizada (Sociedades Promovidas).

Por otra parte, en caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, las personas físicas residentes en México para efectos fiscales podrán en algunos casos estar sujetas al pago de un ISR definitivo a la tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas durante el ejercicio, en lugar del impuesto referido en el párrafo que precede, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos en la LISR para la aplicación de dicho régimen alternativo.

Las personas morales residentes en México deben considerar las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones como sujetas a impuesto en sus declaraciones anuales.

Cuando se vendan acciones que estén en poder de un residente en el extranjero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en México si dichas acciones fueron emitidas por sociedades residentes en México o si más del 50% del valor contable de dichos valores deriva directa o indirectamente de propiedades inmuebles ubicadas en el país y se pagará el impuesto aplicando **(i)** la tasa del 25% sobre el precio de venta, sin deducción alguna; o alternativamente **(ii)** aplicando la tasa del 35%, sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos en la LISR para la aplicación de dicho régimen alternativo. Por otra parte, tratándose de residentes en el extranjero que residan en un país con el cual México tenga en vigor un convenio para evitar la doble imposición, dichos residentes en el extranjero podrán aplicar los beneficios que en su caso se contengan en dichos convenios, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos.

En caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, los residentes en el extranjero podrán en algunos casos estar sujetos al pago de un ISR definitivo a la tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas o incluso podrán gozar de una exención, en lugar del impuesto referido en el párrafo que precede, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos en la LISR para la aplicación de dicho régimen.

Conforme a la LISR, cualquier ganancia obtenida de la enajenación de bienes, incluyendo valores, obtenidos por las SIEFORES, no está sujeta a impuesto para estas entidades, ya que no son consideradas como contribuyentes.

Las ganancias de capital sobre la venta de acciones no están sujetas al IVA en México.

(iii) Intereses generados a partir de Inversiones Permitidas

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para las personas físicas mexicanas que deberá añadirse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año, del mismo modo constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, las cuales deberán agregarlos a sus demás ingresos gravables obtenidos en ese año y ser considerados para efectos de los pagos provisionales del ISR.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.60% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas físicas y morales residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el ISR que causen a nivel anual.

Cuando un residente en el extranjero obtenga ingresos por intereses de un residente en México, o el monto principal de la deuda se encuentre colocado en México, se considerará que obtiene un ingreso de una fuente mexicana, sujeto a retención del ISR. Los intereses derivados de valores que coticen entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, así como la ganancia obtenida en la enajenación de dichos valores, estarán sujetos a una tasa de retención del 4.9%. Como se mencionó con anterioridad el residente en el extranjero podrá optar por aplicar los beneficios en los convenios para evitar la doble imposición que México tiene celebrados, siempre que se cumplan los requisitos correspondientes para estar en posibilidad de aplicar los beneficios de dichos tratados.

El interés atribuible a las SIEFORES no estará sujeto a impuesto en México.

El ingreso obtenido en forma de intereses que se generen a partir de valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV no estará sujeto al IVA, ya que los pagos de intereses derivarían de un valor colocado entre el gran público inversionista para efectos fiscales mexicanos.

(iv) Intereses de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas

Las personas físicas mexicanas deben considerar como gravables los pagos de intereses recibidos de entidades que no sean parte del sistema financiero. Dicho ingreso deberá agregarse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos durante el año.

Los pagos de intereses que se generen a partir de los créditos otorgados a una Sociedad Promovida constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, que deberán agregar a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año y deberá ser considerado para efectos de los pagos provisionales del ISR.

Los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a Sociedades Promovidas estarán sujetos a una retención de impuestos para los residentes en el extranjero, a una tasa que varía dependiendo de la naturaleza y las características del perceptor. Sin embargo, si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio establece un régimen fiscal más benéfico se podrá optar por la tasa establecida en el tratado, siempre que se cumplan los requisitos correspondientes para estar en posibilidad de aplicar los beneficios de dichos tratados.

El ingreso obtenido en forma de intereses generados a partir de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas estará generalmente sujeto al IVA en México.

Los intereses atribuibles a las SIEFORES no serán gravables en México, ya que las SIEFORES no son contribuyentes para efectos del ISR.

En relación con lo anterior, favor de referirse a la Opinión Fiscal adjunta al Prospecto como Anexo E, debiendo además tomar en consideración las modificaciones que se han efectuado al régimen fiscal aplicable con posterioridad a la fecha de emisión de tal Anexo.

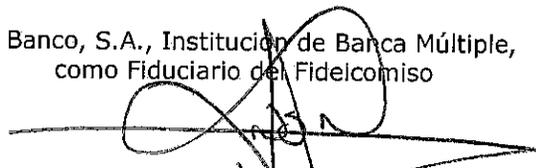
Las partes convienen que el Fiduciario será sometido exclusivamente a la jurisdicción de los Tribunales ubicados en la Ciudad de México, Distrito Federal, con respecto a este Título Serie A y los Documentos de la Operación o con relación a las operaciones contempladas y derivadas del mismo y por lo tanto, no puede ser demandado o requerido judicialmente en otros tribunales, cortes u órganos jurisdiccionales.

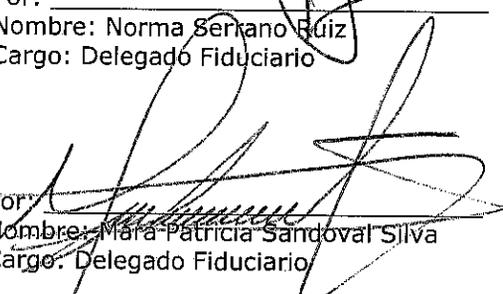
[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]

El presente Título Serie A de los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo al portador con clave de pizarra "ARTH4CK 15", emitidos por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso CIB/2363, consta de 44 páginas y se suscribe por el Fiduciario, y, para efectos de hacer constar la aceptación de su cargo y sus funciones, el Representante Común, en México, Distrito Federal, el 13 de noviembre de 2015.

EL FIDUCIARIO

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como Fiduciario del Fideicomiso

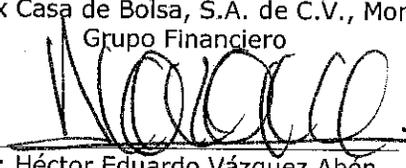

Por: _____
Nombre: Norma Serrano Ruiz
Cargo: Delegado Fiduciario


Por: _____
Nombre: Mara Patricia Sandoval Silva
Cargo: Delegado Fiduciario

Por medio de la presente firma, el suscrito actuando en nombre y representación del Representante Común, acepto dicho cargo y declaro haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso, así como de las obligaciones y facultades que aquí se le confieren.

REPRESENTANTE COMÚN

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


Por: _____
Nombre: Héctor Eduardo Vázquez Abén
Cargo: Apoderado