

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



CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO

PROSPECTO DEFINITIVO



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

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

OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA PRIMARIA NACIONAL DE CERTIFICADOS
BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO SERIE A BAJO UN ESQUEMA DE
LLAMADAS DE CAPITAL

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL DE CERTIFICADOS SERIE A
HASTA \$890,000,000.00 M.N. (OCHOCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS
00/100 MONEDA NACIONAL)

CON UN MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN SERIE A DE
HASTA \$4,450,000,000.00 M.N. (CUATRO MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE
PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

CON UN MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN DE HASTA \$12,000,000,000.00 (DOCE
MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Oferta Pública Inicial Restringida de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de valor nominal de la Serie A bajo un esquema de llamadas de capital, 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 III, S.A. de C.V. en su calidad de fideicomitente (el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (según dicho término se define más adelante).
Administrador:	Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V. en su calidad de administrador (el " <u>Administrador</u> ").
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo de la Serie A sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital (los " <u>Certificados Serie A</u> ") y

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo de la Serie B sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital (los "Certificados Serie B", y conjuntamente con los Certificados Serie A, los "Certificados Bursátiles").

Tipo de Oferta:

Pública, restringida, primaria y nacional.

Series:

Dos series de Certificados Bursátiles divididas en:

(i) los Certificados Serie A, que se emitirán conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Emisión Serie A, en el entendido que, dicha Serie A incluye los Certificados Serie A correspondientes a la presente Emisión Inicial, los Certificados Serie A adicionales emitidos con motivo de Ofertas Adicionales y/o cualquier ampliación de la Emisión, así como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A, bajo el mecanismo de Llamadas de Capital; y

(ii) los Certificados Serie B, que se emitirán por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, previa instrucción del Administrador, emitidos en subseries identificadas como B-1, B-2, B-3 y así sucesivamente, según sea el caso. Los Certificados Serie B podrán ser adquiridos por los Tenedores de los Certificados Serie A que tengan derecho a adquirirlos y ejerzan la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

Los Certificados Serie B estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Cada emisión de subseries de Certificados Serie B podrá realizarse hasta por un monto que no exceda el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

La totalidad de los Certificados Serie A y Certificados Serie B que sean emitidos en ningún caso podrán exceder conjuntamente el Monto Máximo de la Emisión.

Clave de Pizarra:

ARTH5CK 17 para la Serie A. La clave de pizarra para la Serie B será anunciada en su momento.

**Número total
de Certificados Serie A en
la Emisión Inicial:**

8,900,000 (ocho millones novecientos mil) Certificados Serie A.

**Valor Nominal de
los Certificados
Bursátiles:**

Sin expresión de valor nominal.

**Denominación de
los Certificados
Bursátiles:**

Pesos, Moneda Nacional.

**Precio de Colocación de
los Certificados Serie A en
la Emisión Inicial:**

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

Monto Total de la Oferta Inicial de Certificados Serie A:

Hasta \$890,000,000.00 M.N. (ochocientos noventa millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Monto Máximo de la Emisión de cada subserie de Certificados Serie B:

El monto máximo de cada emisión de subseries de Certificados Serie B será determinado en su momento, en el entendido que (i) cada emisión de subseries de Certificados Serie B podrá realizarse hasta por un monto que no exceda el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A; y (ii) los Montos Máximos de las Subseries B, conjuntamente con el Monto Máximo de la Emisión Serie A no podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión.

Monto Máximo de la Emisión:

\$12,000,000,000.00 M.N. (doce mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión, está compuesto por el Monto Máximo de la Emisión Serie A y los Montos Máximos de las Subseries B, conjuntamente.

Monto Máximo de la Emisión Serie A:

Hasta \$4,450,000,000.00 M.N. (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Acto Constitutivo:

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2700 de fecha 4 de diciembre de 2017, 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, así como de conformidad con el Acta de Emisión de fecha 1 de diciembre de 2017.

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 el Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, la emisión de Certificados Serie B, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión, en el entendido que en ningún caso la suma de todas las emisiones de Certificados Bursátiles podrá exceder el Monto Máximo 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 e Inversiones Serie B 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 o la Asamblea de Tenedores 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.

Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,651 (tres mil seiscientos cincuenta y un) días a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador podrá autorizar prorrogas a dicha fecha por plazos adicionales.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	6 de diciembre de 2017.
Fecha de Cierre de Libro:	7 de diciembre de 2017.
Fecha de la Oferta Pública:	6 de diciembre de 2017.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	7 de diciembre de 2017.
Fecha de Emisión Inicial:	11 de diciembre de 2017.
Fecha de Registro en la BMV:	11 de diciembre de 2017.
Fecha de Cruce:	11 de diciembre de 2017.
Fecha de Liquidación Inicial:	11 de diciembre de 2017 ¹ .
Mecanismo de la Oferta:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formarán parte los Títulos, mismos que serán depositados en el Indeval y que serán canjeados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente o emisión de Certificados Serie B, en los términos que Indeval señale, por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Serie A deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública restringida; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular

¹ Fecha de liquidación especial.



Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre los Inversionistas Aprobados y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido de la Emisión Inicial, notificar a la CNBV cada oferta pública restringida adicional que vaya a ser realizada hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial al precio que se determine en los documentos de la emisión correspondientes (las "Ofertas Adicionales") en términos de los previsto por el artículo 7 fracción VI, inciso a), numeral 5.5 de la Circular Única. En el entendido que, únicamente se podrán realizar Ofertas Adicionales previa aprobación de la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

Llamadas de Capital:

Los Certificados Bursátiles 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. En el entendido que (i) las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A, sumadas con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión Serie A y (ii) que las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B sumadas con la Emisión Inicial Subserie B de la subserie que corresponda, serán hasta por el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, 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 Serie A que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representan el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

Opción de Adquisición de los Certificados Serie B.

En caso que (i) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A; o (ii) se presente una oportunidad de invertir montos adicionales respecto de una Inversión o Inversión Serie B que haya realizado el Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B, emitidos en subseries identificadas como B-1, B-2, B-3 y así sucesivamente, según sea el caso, los cuales estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital (cada una de las Inversiones descritas en los numerales (i) y (ii) anteriores una "Inversión Serie B"). En el entendido que cualquier Inversión Serie B deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Lo anterior en el entendido que no se podrán realizar emisiones de Certificados Serie B sino hasta que se haya completado la emisión inicial de los Certificados Serie A (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A) y se haya comprometido al menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.



El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, deberá realizar el anuncio de dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B a través de EMISNET (el "Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B"). El Fiduciario deberá, al mismo tiempo, realizar dicho anuncio al Indeval por escrito o a través de los medios que éste determine. Cada Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B deberá ser realizado nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Ejercicio de Opción.

Los Certificados Serie B podrán ser adquiridos por los Tenedores de los Certificados Serie A que ejerzan la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, con base en el número de Certificados Serie A de los que sea titular cada Tenedor de Certificados Serie A al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente. Lo anterior en el entendido que, aquellos Tenedores de Certificados Serie A que hayan votado en contra o se hayan abstenido de votar respecto de una Inversión Serie B (salvo que dicha abstención se haya debido a un Conflicto de Interés manifestado ante la Asamblea de Tenedores), no tendrán derecho de adquirir los Certificados Serie B correspondientes a dicha Inversión Serie B. Con el fin de identificar a aquellos Tenedores de Certificados Serie A que tengan derecho a suscribir los Certificados Serie B, el Representante Común o el Fiduciario, según corresponda, con la colaboración del intermediario colocador, en su caso, llevarán un registro de los Tenedores de Certificados Serie A, que hayan votado a favor de la resolución correspondiente y harán del conocimiento del Administrador, y de Indeval por escrito, una vez que se haya efectuado el Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B, la identificación de los Tenedores que tendrán derecho de suscribir los Certificados Serie B correspondientes, en el entendido que los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles autorizan al Fiduciario y/o al Representante Común, según corresponda, notificar dicha información al Administrador y a Indeval.

Los Certificados Serie B que sean emitidos en ningún caso podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión y cada emisión de una subserie de Certificados Serie B podrá realizarse hasta por un monto que no exceda el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

En caso de que un Tenedor de Certificados Serie A no ejerza la Opción de Adquisición de Certificados Serie B o no pague los Certificados Serie B respecto de los cuales tiene derecho a ejercer dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B, se verá sujeto a una dilución en cuanto a sus derechos corporativos únicamente, pero no así respecto de sus derechos económicos en virtud del mecanismo de Distribuciones previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información acerca de la Opción de Adquisición de los Certificados Serie B, favor de referirse a la Sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a)

Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B de este Prospecto.

Fecha de Vencimiento: 10 de diciembre de 2027.

**Patrimonio
Fideicomiso:**

del 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 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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores Serie A; **(viii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(ix)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(x)** 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 **(xi)** 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 *II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Amortización: Los Certificados Bursátiles serán 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 los Títulos 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.

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 y el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.
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. 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, Ciudad de México, México y/o cualquier otro domicilio que, en su caso, tenga en el futuro.
Valuador Independiente:	Los Certificados Bursátiles deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma anual 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 en la Emisión Inicial:	\$865,298,748.98 M.N. (Ochocientos sesenta y cinco millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 98/100 Moneda Nacional) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección II. LA OFERTA- II.4. Gastos Relacionados con la Oferta 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 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: Los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario. 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.

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

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y 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. SÓLO 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, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, 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, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, 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 RELACIONADOS 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 LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES 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 ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES 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 POR CERTIFICADO SERIE A O CERTIFICADO SERIE B, SEGÚN SEA EL CASO. 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 POR CERTIFICADO SERIE A O CERTIFICADO SERIE B, 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 QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONFORME A SU COMPROMISO POR CERTIFICADO SERIE A O CERTIFICADO SERIE B. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EL BENEFICIO INCREMENTAL PARA LOS TENEDORES 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 DE UNA SERIE O SUBSERIE EN PARTICULAR, 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, LO MISMO APLICARÁ PARA EL DERECHO DE EJERCER CUALQUIER OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B; (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 ADICIONALES O DE LA MISMA SERIE O SUBSERIE QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES, YA QUE CONFORME AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL AL QUE ESTÁN SUJETOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA SERIE O SUBSERIE QUE CORRESPONDA, DICHO DERECHO SE BASA EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LA SERIE O SUBSERIE QUE CORRESPONDA, DE LOS QUE SEA TITULAR EL TENEDOR EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LA LLAMADA DE CAPITAL CORRESPONDIENTE, Y NO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE ADQUIRIÓ RESPECTO DE LA EMISIÓN INICIAL, LO MISMO APLICARÁ PARA EL DERECHO DE EJERCER CUALQUIER OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B.

EN CASO DE QUE SE REALICE UNA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B, SI UN TENEDOR DE CERTIFICADOS SERIE A EXISTENTE NO EJERCE DICHA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B O NO PAGA LOS CERTIFICADOS SERIE B RESPECTO DE LOS CUALES TIENE DERECHO A EJERCER DICHA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PROPORCIONAL EN CUANTO A SUS DERECHOS CORPORATIVOS PERO NO RESPECTO DE SUS DERECHOS ECONÓMICOS EN VIRTUD DEL MECANISMO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PREVISTO EN LAS CLÁUSULAS 8 Y 12 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. DICHA DILUCIÓN PARA EL TENEDOR DE CERTIFICADOS SERIE A QUE NO EJERZA SU OPCIÓN DE ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS SERIE B SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME A LA CLÁUSULA 9.3 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE TOMAN, Y LOS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE EJERCEN, CON BASE



EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERZAN DICHOS DERECHOS; Y (II) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, YA QUE DICHOS DERECHOS SE CALCULAN CON BASE EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO DE DESIGNACIÓN O EL MOMENTO EN QUE SE VAYA A CELEBRAR UNA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES 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 QUE HAYAN CUMPLIDO CON SUS POR COMPROMISOS POR CERTIFICADO SERIE A O CERTIFICADO SERIE B, 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 LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR 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.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL — I.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 INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES



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



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2017-050, 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 de Colocación a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores, en las páginas de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en www.gob.mx/cnbv y en el sitio de internet del Fiduciario en www.cibanco.com. Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2017

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/10787/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017



ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	1
I.1 Glosario de Términos y Definiciones	1
I.2 Resumen Ejecutivo	33
I.3 Factores de Riesgo	54
I.3.1 Riesgos Generales	54
I.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles	60
I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos	65
I.3.4 Riesgos relacionados con la administración	72
I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento	77
I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente	83
I.5 Documentos de Carácter Público	83
II. LA OFERTA	84
II.1 Características de los Valores	84
II.1.1 Fiduciario Emisor	84
II.1.2 Fideicomitente	84
II.1.3 Fideicomisarios	84
II.1.4 Administrador	84
II.1.5 Tipo de Instrumento	84
II.1.6 Tipo de Oferta	84
II.1.7 Clave de Pizarra	84
II.1.8 Número total de Certificados Serie A en la Emisión Inicial	84
II.1.9 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	84
II.1.10 Denominación de los Certificados Bursátiles	85
II.1.11 Precio de Colocación de los Certificados Serie A	85
II.1.12 Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie A	85
II.1.13 Monto Máximo de la Emisión Serie A	85
II.1.14 Acto Constitutivo	85
II.1.15 Fines del Fideicomiso	85
II.1.16 Garantía	86
II.1.17 Plazo de Vigencia de la Emisión	86
II.1.18 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	86
II.1.19 Fecha de Construcción de Libro	86
II.1.20 Fecha de Cierre de Libro	86
II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos	86
II.1.22 Fecha de Emisión Inicial	86
II.1.23 Fecha de Registro en la BMV	86
II.1.24 Fecha de Cruce	86
II.1.25 Fecha de Liquidación Inicial	86
II.1.26 Mecanismo de la Oferta	86
II.1.27 Fecha de Vencimiento	87
II.1.28 Patrimonio del Fideicomiso	87
II.1.29 Amortización	88
II.1.30 Llamadas de Capital	88
II.1.31 Derechos que confieren a los Tenedores	99
II.1.32 Distribuciones	99
II.1.33 Fuente de Distribuciones y Pagos	99
II.1.34 Lugar y forma de pago	100
II.1.35 Asamblea de Tenedores	100
II.1.36 Valuador Independiente	100
II.1.37 Recursos netos que obtendrá el Emisor en la Emisión Inicial	100
II.1.38 Depositario	100
II.1.39 Régimen Fiscal	101

II.1.40	Posibles Adquirentes.....	114
II.1.41	Representante Común.....	115
II.1.42	Remoción del Representante Común.....	115
II.1.43	Intermediarios Colocadores.....	116
II.1.44	Autorización y Registro de la CNBV.....	116
II.2	Destino de los Fondos de la Emisión Inicial.....	117
II.3	Plan de Distribución.....	118
II.4	Gastos Relacionados con la Oferta.....	121
II.5	Funciones del Representante Común.....	123
II.5.1	Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.....	127
	Lugar de Celebración.....	128
	Convocatoria.....	128
	Admisión y Representación.....	129
	Facultades de la Asamblea de Tenedores.....	130
II.6	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	134
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	137
III.1	Descripción General.....	137
III.2	Patrimonio del Fideicomiso Emisor.....	150
III.2.1	Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos.....	150
III.2.2	Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus Ingresos.....	150
III.2.3	Contratos y Acuerdos.....	151
(a)	Contrato de Fideicomiso Emisor.....	151
	Lugar de Celebración.....	169
	Convocatoria.....	169
	Admisión y Representación.....	170
	Facultades de la Asamblea de Tenedores.....	171
(b)	Contrato de Administración.....	189
(c)	Contrato de Coinversión.....	198
(d)	Acta de Emisión.....	201
III.2.4	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	209
III.3	Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	209
III.3.1	México.....	233
III.3.3	Criterios de Inversión.....	257
III.3.4	Políticas de inversión / Estrategia de Inversión.....	258
III.3.5	Proceso de Inversión.....	259
III.3.6	Proyectos identificados.....	266
III.3.7	Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones.....	267
III.3.8	Retornos Esperados.....	270
III.4	Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores.....	270
III.5	Valuación de los Certificados Bursátiles.....	275
III.6	Fideicomitente.....	275
III.7	Deudores Relevantes del Fideicomiso.....	276
III.8	Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	276
III.9	Comisiones, costos y gastos del administrador del Patrimonio del Fideicomiso o quien se le encomienden dichas funciones.....	276
III.10	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.....	279
III.11	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	279
IV.	EL FIDEICOMITENTE.....	280
IV.1	Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente.....	280
IV.2	Descripción del Negocio.....	286

IV.2.1	Actividad Principal.....	286
IV.2.2	Canales de Distribución.....	286
IV.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	286
IV.2.4	Principales clientes.....	286
IV.2.5	Legislación aplicable y situación tributaria.....	286
IV.2.6	Recursos Humanos.....	286
IV.2.7	Información de Mercado.....	286
IV.2.8	Estructura Corporativa.....	287
IV.2.9	Descripción de los principales activos.....	287
IV.2.10	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	287
IV.2.11	Acciones representativas del capital social.....	287
IV.2.12	Dividendos.....	287
IV.3	Administradores y accionistas o socios.....	288
IV.4	Estatutos sociales y otros convenios.....	292
IV.5	Audidores Externos.....	295
IV.6	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	295
V.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE.....	297
V.1	Información Financiera Seleccionada.....	297
V.2	Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.....	297
V.2.1	Resultados de la Operación.....	297
V.2.2	Situación Financiera, liquidez y recursos de capital.....	297
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	298
VI.1	Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	298
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.....	298
VI.3	Informe de créditos relevantes.....	298
VI.4	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación.....	298
VI.4.1	Resultados de la operación.....	298
VI.4.2	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	298
VI.4.3	Control interno.....	299
VII.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	300
VII.1	Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	300
VII.2	Descripción del negocio.....	300
VII.2.1	Actividad Principal.....	300
VII.2.2	Recursos Humanos.....	300
VII.2.3	Estructura Corporativa.....	300
VII.2.4	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	300
VII.3	Administradores y Accionistas.....	300
VIII.	PERSONAS RESPONSABLES.....	1

ANEXOS

Anexo A	Opinión Legal
Anexo B	Título que ampara los Certificados Serie A
Anexo C	Contrato de Fideicomiso
Anexo D	Opinión Fiscal
Anexo E	Contrato de Coinversión
Anexo F	Ejemplo numérico de Distribuciones del Fideicomiso
Anexo G	Reporte de Aseveraciones
Anexo H	Contrato de Administración

Anexo I	Acta de Emisión de los Certificados Bursátiles
Anexo J	Ejemplo numérico de dilución punitiva
Anexo K	Memorándum preparado por los asesores legales de los inversionistas
Anexo L	Cuestionario para Inversionistas
Anexo M	Modelo de Título que ampara los Certificados Serie B

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 los Intermediarios Colocadores.

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

"Acta de Emisión"	significa el instrumento otorgado por el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común ante la CNBV, por medio del cual se emitan los Certificados Bursátiles de conformidad con las disposiciones legales aplicables, según la misma se modifique de tiempo en tiempo.
"Actualización"	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.
"Administrador"	significa Artha Desarrolladora III, 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, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
"Afiliada"	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 para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de 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 las Cláusulas 10.1.4 y 11.1.1 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.
"Asamblea de Tenedores"	significa una asamblea de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos, la LMV y de la LGTOC.
"Área Bruta Rentable" o "ABR"	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 Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., y posteriormente podrá ser cualquiera que lo sustituya en sus funciones y sea designado por 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"	significan, conjuntamente, los Certificados Serie A y los Certificados Serie B emitidos en términos del Contrato Fideicomiso y al amparo del Acta de Emisión, según sea el caso.
"Certificados Serie A"	significan los títulos de crédito al portador denominados certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la Serie "A" que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Emisión Serie A de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. La definición de "Certificados Serie A" incluye los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Serie A adicionales emitidos con motivo de Ofertas Adicionales y/o cualquier ampliación de la Emisión así como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.
"Certificados Serie B"	significan los títulos de crédito al portador denominados certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la serie "B", divididos en distintas subseries, que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, previa instrucción del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, emitidos en subseries identificadas como B-1, B-2, B-3 y así sucesivamente, según sea el caso. Los Certificados Serie B podrán ser adquiridos por los Tenedores de los Certificados Serie A que ejerzan cualquier

Opción de Adquisición de Certificados Serie B, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión, siempre y cuando no caigan en el supuesto del inciso (b) de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso, y que se describe en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B* de este Prospecto. La definición de "Certificados Serie B" incluye los Certificados Serie B correspondientes a la Emisión Inicial Subserie B y/o cualquier ampliación de la Emisión con relación a cualquier subserie, así como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes de Certificados de la Serie "B" de cualquier subserie.

"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 de tiempo en tiempo el Coinversionista de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al (i) 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que se realicen para fondear Inversiones, Inversiones de Seguimiento de Inversiones y Gastos de Inversión para Inversiones y (ii) 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que se realicen para fondear Inversiones Serie B, Inversiones de Seguimiento para Inversiones Serie B y Gastos de Inversión para Inversiones Serie B.

"Coinversionista"

significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V.

"Colocación"

significa la venta y colocación de los Certificados Bursátiles, a través de la BMV, y/o cualquier bolsa de valores o sistema de cotización, nacional o extranjero, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, en los Títulos y en los demás Documentos de la Operación.

"Comisión de Administración Serie A"

tiene el significado que se le atribuye en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — I.2 Resumen Ejecutivo — Comisión del Administrador* de este Prospecto.

"Comité de Inversiones"

significa el comité interno del Administrador y que estará integrado por Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Santiago Collada Chávez, Patricio Gutierrez Tommasi, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Rafael Díaz Guerrero y Juan Pablo Martínez Velasco 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 LIC y demás disposiciones aplicables.

"Compromiso por Certificado Serie A"

tiene el significado que se le atribuye en la sección II. LA OFERTA — II.1.30 Llamadas de Capital de este Prospecto.

"Compromiso por Certificado Serie B"

tiene el significado que se le atribuye en la sección II. LA OFERTA — II.1.30 Llamadas de Capital de este Prospecto.

"Compromiso Restante de los Tenedores Serie A"

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

"Compromiso Restante de los Tenedores Serie B"

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

"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.

"Conflicto de Interés"

significa cualquier supuesto o escenario en el cuál una Persona se vea involucrada en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir o ser contrarios a, el desarrollo de las labores y responsabilidades de dicha Persona conforme al Contrato de Fideicomiso o los intereses de los Tenedores.

"Contrato de Administración"

significa el contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y del Coinversionista, incluyendo el contrato de prestación de servicios de administración que, en su caso, se celebre con un Administrador Sustituto.

"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/2700 celebrado por Artha Desarrolladora III, 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, de fecha 4 de diciembre de 2017 constituido, entre otras cosas, para llevar a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles.

"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.

"Convenio de Línea de Suscripción"

significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, el convenio celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y un acreedor de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente para efectos informativos, en virtud del cual se establezcan, entre otros, (i) el derecho de dicho acreedor para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital relativas a Certificados Serie A con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes

para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y (ii) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el sub-inciso (i) anterior.

"Cuenta de Capital de Aportación"

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

"Cuenta de Distribuciones"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Distribuciones Serie B"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Inversiones"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Inversiones Serie B"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Reserva para Gastos"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría"

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 (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

"Cuenta de Ingresos"

tiene 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"

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

"Cuentas del Fideicomiso"

significa, en conjunto, las Cuentas del Fideicomiso Serie A y las Cuentas del Fideicomiso Serie B.

"Cuentas del Fideicomiso Serie A"

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y*

	<i>Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.</i>
"Cuentas del Fideicomiso Serie B"	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 (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.</i>
"Cuenta General Serie A"	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 (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.</i>
"Cuenta General Serie B"	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 (E) Cuentas del Fideicomiso de este Prospecto.</i>
"Desarrollos Inmobiliarios"	significan aquellos proyectos inmobiliarios integrales y urbanizados compuestos de uno o varios Inmuebles en su conjunto.
"Desinversión"	significa, respecto de cualquier Inversión, Inversión Serie B o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicha Inversión, Inversión Serie B o Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación; (ii) la venta o enajenación, total o parcial, de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, Inversión Serie B o Proyecto; (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización, total o parcial, de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, Inversión Serie B o Proyecto, así como de los intereses o rendimientos de cualquier tipo pagados respecto de dichos préstamos o financiamientos; y/o (iv) cualquier otra desinversión, total o parcial, de dicha Inversión, Inversión Serie B 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 Administrador, a través del 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 en México 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 las Cláusulas 8.1.1 y 12.2 del Contrato de Fideicomiso y 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.

"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 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 y las Inversiones Serie B, 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, (i) respecto de los Certificados Serie A, 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; y (ii) respecto de los Certificados Serie B, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos Serie B, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones Serie B.

"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 Serie A o Serie B, según sea el caso, disponible en la Cuenta de Inversiones o en la Cuenta de Inversiones Serie B, según sea el caso 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 o Inversiones Serie B 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 de conformidad con la Cláusula 20 del Contrato de Fideicomiso.

"Emisión"

significa la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial, en su caso, los Certificados Serie B correspondientes al ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, los correspondientes a las Ofertas Adicionales y/o a las Emisiones Subsecuentes y los correspondientes a cualquier reapertura y/o ampliación, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

"Emisión Inicial"

significa la emisión inicial de los Certificados Serie A (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A), por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso y, el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción del Título representativo de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, así como las Ofertas Adicionales que en su caso se lleven a cabo.

"Emisión Inicial Subserie B"

significa la emisión inicial por el Fiduciario de los Certificados Serie B de cada subserie correspondiente (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Subserie correspondiente), al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados Serie B, que se lleve a cabo en la Fecha de Transmisión de Certificados Serie B que corresponda a la subserie respectiva.

"Emisión Subsecuente"

significa cada una de las actualizaciones de la Emisión que se realicen en términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, conforme a la cual se adicionarán (i) Certificados Serie A adicionales a los Certificados Serie A emitidos en la Emisión Inicial, o (ii) Certificados Serie B de la subserie correspondiente adicionales a los Certificados Serie B de dicha subserie emitidos en la Fecha de Transmisión de Certificados Serie B que corresponda, en ambos casos, respecto de las Llamadas de Capital Serie A o Serie B, según sea el caso. En el entendido que (x) las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A, sumadas con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión Serie A y (y) que las Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B sumadas con la Emisión Inicial Subserie B de la subserie que corresponda, serán hasta por el Monto Máximo de la Subserie correspondiente. 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.

"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, incluyendo, sin limitar, las Condiciones de Exclusividad y su obligación de notificar cualesquier operación que represente un Conflicto de Interés;
- (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 Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Administrador o el Coinversionista, en el entendido que será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores aprobar, con el voto favorable del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, dicho cambio de Control. La Asamblea de Tenedores podrá aprobar

una disminución de la Comisión del Administrador Serie A, efectiva a partir de la fecha efectiva del cambio de Control. La Comisión del Administrador Serie A en ningún momento podrá ser: **(i)** menor a 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) sobre el Monto Máximo de la Emisión Serie A más el IVA correspondiente durante el Periodo de Inversión; ni **(ii)** menor a 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) sobre el Monto Total Invertido Serie A más el IVA correspondiente una vez que concluya el Periodo de Inversión, en el entendido que el cálculo de dicha Comisión del Administrador Serie A reducida será realizado conforme a la Cláusula 19.1 del Fideicomiso;

- (h)** que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna incapacidad por un plazo mayor a 90 (noventa) días o permanente que le impida realizar sus labores y la Asamblea de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna Persona que resulte aceptable a dicha Asamblea de Tenedores 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 de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona que lo sustituya mediante el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador;
- (j)** que el Administrador, a la Fecha de Vencimiento, no hubiere presentado propuesta alguna para la realización de Desinversiones; y
- (k)** que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 4 (cuatro) siguientes personas, sin que los Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán:
 - 1. Santiago Collada Chávez,
 - 2. Juan Carlos Sotomayor Salinas,
 - 3. Gerardo Fernández Miranda y
 - 4. 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 la Asamblea de Tenedores correspondiente 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 segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Administrador 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 la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, es decir el 11 de diciembre de 2017.
"Fecha de Emisión Subsecuente"	significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso.
"Fecha de Exderecho"	significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro.
"Fecha Límite de Ejercicio de Opción"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B</i> de este Prospecto.
"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 de la serie o subserie correspondiente, según sea el caso, emitidos conforme a una Emisión Subsecuente de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso, 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 Fiduciario 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. El Fiduciario deberá notificar a la BMV y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, a la CNBV, al Representante Común y a Indeval por escrito o a través de los medios que estos determinen, a más tardar con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a pagar a los Tenedores,

dicha notificación deberá señalar el concepto o motivo por el cual se realicen las distribuciones en cuestión de conformidad con la Cláusula 12 del Fideicomiso, así como, en su caso, la Inversión, Proyecto o Inversión Serie B que haya originado las distribuciones en cuestión.

"Fecha de Registro"

significa, la fecha identificada 3 (tres) Días Hábles antes de **(i)** cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, **(ii)** cada fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso, y **(iii)** cada fecha en la que se vayan a entregar Certificados Serie B a los Tenedores de Certificados Serie A que hayan ejercido la Opción de Adquisición de Certificados Serie B correspondiente, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que **(1)** recibirán una Distribución del Fideicomiso o un pago al amparo de los Certificados Bursátiles, **(2)** tengan derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, o **(3)** tengan derecho a ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie que corresponda.

"Fecha de Transmisión de Certificados Serie B"

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B* de este Prospecto.

"Fecha de Vencimiento"

significa la fecha que sea 3,651 (tres mil seiscientos cincuenta y un) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial y que se establezca en el Acta de Emisión y en el Título, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título o de la prórroga a la Fecha de Vencimientos que pueda acordar la Asamblea de Tenedores.

"Fecha Límite de Suscripción"

significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso.

"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 III, 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 de Certificados Serie A 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 de ninguna de las Partes para realizar aportaciones adicionales y, en el entendido también que, dichos Gastos de Asesoría Independiente incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.
"Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A"	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 Serie A 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 Serie A en el RNV y en la BMV, y en cualquier registro o bolsa de valores en la que sean listados y colocados; (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Serie A; (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, valuadores y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión; **(vi)** los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación; **(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 Inicial, 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 Serie A; y **(ix)** cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. El término "Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A" excluye cualquier Gasto Serie B de cualquier subserie.

"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 de los Certificados Serie A y/o de los Certificados Serie B, según corresponda, 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 y ejercicio de sus facultades 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 y ejercicio de sus facultades bajo los Documentos de la Operación y la legislación aplicable; **(iii)** la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión del Administrador Serie A; **(iv)** los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Serie A en el RNV y su listado en la BMV, y en cualquier registro o bolsa de valores en la que sean listados y colocados, 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 del

Administrador) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que dichos Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos Serie B”

significan aquellos gastos en que incurra el Fideicomiso durante la vigencia del mismo, derivados de: **(i)** los Gastos de Inversión que correspondan a la porción de la Inversiones Serie B realizadas por el Fideicomiso con recursos derivados del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B; **(ii)** en su caso, las cantidades correspondientes a la emisión de Certificados Serie B de cualquier subserie, derechos de estudio y trámite, registro, listado y depósito y, en su caso, mantenimiento de dicho registro, listado y depósito, pagaderos a la CNBV, la BMV, en cualquier registro o bolsa de valores en la que sean listados y colocados, e Indeval respecto de los Certificados Serie B; **(iii)** en caso que los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que de otra manera se hubiesen pagado se incrementen en virtud de la existencia de dichos Certificados Serie B, aquella porción por la cual se hubieren incrementado dichos gastos, según lo determine el Administrador; y **(iv)** los costos y gastos que resulten del anuncio y ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, incluyendo los honorarios y gastos del Fiduciario, Representante Común y de asesores legales y fiscales o de cualquier otro tipo.

“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 Persona 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.

“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 de México con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

"Intermediarios Colocadores"

significa Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y 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 las operaciones que sean realizadas en México a lo largo del sector inmobiliario para uno o más de los fines siguientes: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración de activos inmobiliarios, préstamos, créditos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en activos inmobiliarios, incluyendo comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliario y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios. Las Inversiones deberán realizarse en sociedades mexicanas.

"Inversión Serie B"

tiene el significado que se le atribuye en la sección I. *INFORMACIÓN GENERAL — I.2 Resumen Ejecutivo — La Operación* de este Prospecto.

"Inversiones de Seguimiento"

significa, (i) respecto de cualquier Inversión por parte del Fiduciario, por conducto de la Sociedad Controladora, adicional a una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador; y (ii) respecto de cualquier Inversión Serie B por parte del Fideicomiso, por conducto de la Sociedad Controladora, adicional a una Inversión Serie B existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión Serie B existente, según lo determine el Administrador. En el entendido que será facultad del Comité Técnico decidir, mediante el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, llevar a cabo cualesquier Inversiones de Seguimiento y sin perjuicio de las demás autorizaciones que, en su caso, se requieran.

**"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; (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; y (vii) en general, los inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario.

"ISR"

significa el Impuesto sobre la Renta previsto en la LISR y los demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"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.

**"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, que deberán cumplir los Proyectos, Inversiones e Inversiones Serie B, a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. En el entendido que será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores aprobar cambios en los Lineamientos de Inversión.

"Línea de Suscripción"

significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión



o pagar Gastos o pasivos; en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos previo a, conjuntamente con, en sustitución o en ausencia temporal de, Llamadas de Capital relativas a los Certificados Serie A, la cual estará garantizada o respaldada con el derecho a recibir las cantidades de dinero que aporten los Tenedores bajo cualquier Llamada de Capital relativa a los Certificados Serie A.

"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 **(i)** cada Tenedor de Certificados Serie A, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague los Certificados Serie A que le corresponda suscribir en una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A, en base al Compromiso Restante de los Tenedores Serie A; y/o **(ii)** cada Tenedor de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, según sea el caso, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, suscriba y pague los Certificados Serie B de la subserie que le corresponda suscribir en una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, en base al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, según sea el caso y para los propósitos que el Administrador, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, determinen de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"LMV"

significa la Ley del Mercado de Valores.

"México"

significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto de la Emisión Inicial"

significa 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 Serie A, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

"Monto Invertible Serie A"

significa el Monto Máximo de la Emisión Serie A más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, más, en su caso, cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas Estratégicas relacionadas con Inversiones, menos **(i)** los Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A; **(ii)** la Reserva para Gastos; **(iii)** la Reserva para Gastos de Asesoría; y **(iv)** el monto de los Certificados Serie A 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 Serie B"

significa el Monto Máximo de la Subserie respectiva más los rendimientos generados por las Inversiones Serie B de la subserie correspondiente más, en su caso, cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas Estratégicas relacionadas con las Inversiones Serie B de la subserie correspondiente, menos (i) los Gastos Serie B; y (ii) el monto de los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, 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 Serie A o Serie B 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" o "Monto Máximo de la Emisión"

significa el monto máximo en Pesos señalado en el Acta de Emisión, representado por Certificados Serie A y Certificados Serie B, tomados en su conjunto, que el Fideicomiso podrá emitir al amparo de dicha Acta de Emisión.

"Monto Máximo de la Emisión Serie A"

significa (i) el monto que resulte de multiplicar por 5 (cinco) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A; en el entendido que, el Monto Máximo de la Emisión Serie A será reducido por el monto de una Emisión

Subsecuente de Certificados Serie A que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente; en el entendido, además, que en ningún caso se deberá de considerar que los recursos derivados de la emisión de Certificados Serie B aumenta el Monto Máximo de la Emisión Serie A; o **(ii)** el monto que en cualquier fecha posterior sea determinado en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial sujeto a la autorización de la CNBV. Para todas las operaciones o límites que se calculen respecto del "Monto Máximo de la Emisión Serie A" conforme al Contrato de Fideicomiso se entenderá que dicho término se calcula exclusivamente respecto de los recursos derivados de la colocación de Certificados Serie A.

"Monto Máximo de la Subserie"

significa, para cada subserie de Certificados Serie B, **(i)** el monto máximo a ser emitido bajo dicha subserie que determine el Administrador y que en todo caso no podrá exceder, en conjunto con los demás Certificados Bursátiles, el Monto Máximo de la Emisión; en el entendido que, el Monto Máximo de la Subserie será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente de Certificados Serie B que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente; o **(ii)** el monto que en cualquier fecha posterior sea determinado en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de la subserie de que se trate sujeto a la autorización de la CNBV.

"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 monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial, del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

"Monto Total Invertido Serie A"

significa, respecto de los Certificados Serie A la suma de **(i)** los montos del Monto de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, de Ofertas Adicionales y de subsecuentes Llamadas de Capital respecto de Certificados Serie A que efectivamente hayan sido desembolsados de la Cuenta General, para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido Serie A en la fecha de dichos desembolsos; y **(ii)** los montos totales aportados de conformidad con todas las Llamadas

	de Capital realizadas respecto de Certificados Serie A, 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 Serie A 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 de Certificados Serie A; (c) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; y (d) pagar la Comisión el Administración Serie A.
"Niveles de Autorización de Inversiones"	tiene el significado que se le atribuye en la sección <i>I. INFORMACIÓN GENERAL — I.2 Resumen Ejecutivo — Características Principales de los Vehículos de Inversión</i> de este Prospecto.
"Notificación de Ejercicio"	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B</i> de este Prospecto.
"Ofertas Adicionales"	tiene el significado que se le atribuye en la sección <i>II. LA OFERTA — II.1.26 Mecanismo de la Oferta</i> de este Prospecto.
"Opción de Adquisición de Certificados Serie B"	significa la opción que otorgue el Fiduciario, de tiempo en tiempo, de conformidad con las instrucciones del Administrador, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Serie A, y no se encuentre en los supuestos previstos en el inciso (b) de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso, al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, pueda adquirir Certificados Serie B de una subserie en particular emitidos por el Fiduciario con base en el número de Certificados Serie A del que sea titular dicho Tenedor en dicha Fecha de Registro, conforme al procedimiento previsto en dicha Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso, y que se describe en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B</i> de este Prospecto.
"Patrimonio del Fideicomiso"	significa (i) la Aportación Inicial del Fidelcomitante; (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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; **(viii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(ix)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(x)** 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 **(xi)** 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, respecto de las Inversiones realizadas con recursos provenientes de Certificados Serie A, 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 Serie A 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, en el entendido que el Periodo de Inversión concluirá en la fecha que ocurra primero: (a) la fecha en que concluya el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión o (b) la fecha en la que el Administrador determine que el Monto Invertible Serie A no es suficiente para realizar nuevas Inversiones y no considere conveniente llevar a cabo la emisión de Certificados Serie B. El Periodo de Inversión respecto de las Inversiones Serie B realizadas con recursos provenientes de Certificados Serie B será determinado por el Administrador para la inversión de las Inversiones Serie B de cada subserie, en el entendido que en ningún caso dicho Periodo podrá exceder del Periodo de Inversión de los Certificados Serie A.

"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 Indemnizadas"	significa el Administrador y el Representante Común, sus respectivos funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal.
"Personas Relacionadas"	significa, con respecto al Administrador al Fideicomitente a la Sociedad Controladora y/o a los Vehículos de Inversión, las Personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes: (a) las Personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión o el Fideicomitente o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador, el Fideicomitente, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión pertenezcan, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho Grupo Empresarial o Consorcio; (b) las Personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador, el Fideicomitente, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o consorcio al que pertenezcan el Administrador o el Fideicomitente, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión; (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, el Fideicomitente, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión; 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.
"Peso", "Pesos" o "\$"	significa la moneda de curso legal en México.
"PIB"	significa producto interno bruto de México.
"Porcentaje de Coinversión"	significa, (a) para el Coinversionista, (i) el 5% (cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones y (ii) el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones Serie B, Inversiones de Seguimiento

	y Gastos de Inversión para Inversiones Serie B, y (b) para el Fiduciario, (i) 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, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones y (ii) el 98.75% (noventa y ocho punto setenta y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones Serie B, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones Serie B.
"Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A"	significa, respecto de cada Tenedor y en relación a una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, una fracción (expresada como porcentaje) (i) cuyo numerador es el número de Certificados Serie A de que dicho Tenedor sea titular en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción, y (ii) cuyo denominador es la suma de todos los numeradores utilizados para calcular el Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A de todos los Tenedores de Certificados Serie A en circulación en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción.
"Porcentaje de Tenencia Serie A"	significa, respecto de cada Tenedor y en relación a una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, una fracción (expresada como porcentaje) (i) cuyo numerador es el número de Certificados Serie A de que dicho Tenedor sea titular en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción, y (ii) cuyo denominador es el número total de Certificados Serie A en circulación en la Fecha de Registro correspondiente a dicha opción.
"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 e Inversiones Serie B realizadas de conformidad 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.
"Régimen de Inversión Supletorio"	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.
"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 deuda.
"Reporte Anual"	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.
"Reporte de Distribuciones"	significa el reporte que elaborará por escrito el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común con copia a la BMV, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente. 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 enviar copia al Indeval y a la CNBV en la misma fecha.
"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 la reserva que será equivalente a 1% (uno por ciento) del Monto Total de la Emisión y al término del Periodo de Inversión, deberá ser equivalente al menos al Monto Mínimo de Reserva para Gastos.
"Retorno Preferente Serie A"	significa una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible Serie A calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Cuenta General Serie A, en la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se realicen Ofertas Adicionales y/o se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión de los Certificados Serie A, 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 Serie A.

"Retorno Preferente Serie B"

significa una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible Serie B calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Cuenta General Serie B por los montos derivados de cualquier emisión de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, así como de las Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B y Llamadas de Capital de Certificados Serie B 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 de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Seguros"

significa en forma conjunta los Seguros Contra Daños, los Seguros de Propiedad Inmobiliaria y los Seguros de Responsabilidad Profesional.

"Seguros Contra Daños"

significa el contrato de seguro contra daños contratado por el Fiduciario o el Vehículo de Inversión respectivo, 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 Fiduciario, por los montos y con las características que por instrucciones previas y por escrito le instruya el Comité Técnico para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico y cualquiera de sus funcionarios o empleados en el desempeño de su encargo.

"Seguro de Propiedad Inmobiliaria"

significa los seguros contratados por el Fiduciario, por los montos y con las características que por instrucciones previas y por escrito le instruya el Comité Técnico en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos.

"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 Inicial y Colocación de los Certificados Serie A 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.
"Sociedades Promovidas"	tiene el significado que se atribuye a dicho término en la sección <i>II.LA OFERTA— II.1.42 Régimen Fiscal</i> de este Prospecto.
"Tenedores"	significa, todos y cualesquiera de los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común, cuando obren en su conjunto, ya sea por serie o subserie, o de manera global todas las series y subseries.
"Tenedores Serie A"	significan los titulares de los Certificados Serie A que sean emitidos por el Fideicomiso y al amparo del Acta de Emisión.
"Tenedores Serie B"	significan los titulares de los Certificados Serie B de la subserie que corresponda, que sean emitidos por el Fideicomiso y al amparo del Acta de Emisión en caso de que se otorgue una Opción de Adquisición de Certificados Serie B y la misma sea ejercida. En el entendido que únicamente podrán ser Tenedores Serie B los Tenedores Serie A que cumplan con los requisitos establecidos en la Cláusula 6.2 inciso (b) del Contrato de Fideicomiso (y que se describen en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (J) Emisión de Certificados Serie B</i>) y que hayan ejercido la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente.
"TIIE"	significan la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
"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 Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
"Unidades de Inversión"	significa, la unidad de cuenta denominada "unidad de inversión" cuyo valor en Pesos publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, a la que se refiere el Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación los días 1º y 4 de abril de 1995.
"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. 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 previa autorización del Comité Técnico 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 y las Inversiones Serie B conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación. Todo Vehículo de Inversión deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional.

"Ventas Estratégicas"

significa respecto de cualquier Inversión, Inversión Serie B 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, Inversiones Serie B 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 y las autorizaciones que, en su caso, se requieran conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones.

1.2 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 Serie A. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección I. *INFORMACIÓN GENERAL* — I.3 *Factores de Riesgo* de este Prospecto.

Los recursos que se obtengan de la presente Emisión serán administrados por Artha Desarrolladora III, 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 del sector inmobiliario para uno o más de los fines siguientes: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración de activos inmobiliarios, préstamos, créditos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en activos inmobiliarios, incluyendo comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliario y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios.

Las referencias a "\$" o "Pesos" son a la moneda de curso legal en México. Las sumas (incluidos porcentajes) que aparecen en este Prospecto pudieran no ser exactas debido a redondeos realizados a fin de facilitar su presentación.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
 ARTHA CAPITAL	Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
 ARTHA CAPITAL	Artha Capital, S. de R.L. de C.V.	Coinversionista
	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
GRUPO FINANCIERO monex	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

 BANORTE CASA DE BOLSA	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
 BBVA Bancomer CASA DE BOLSA	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador



La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Serie A entre el público inversionista y, en su caso, la emisión de Certificados Serie B a los Tenedores de Certificados Serie A mediante la Opción de Adquisición de Certificados Serie B.

Los Certificados Serie A 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 A.

Los Certificados Serie B se podrán emitir en caso que (i) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A; o (ii) se presente una oportunidad de invertir montos adicionales respecto de una Inversión o Inversión Serie B que haya realizado el Fideicomiso (cada una de las Inversiones descritas en los numerales (i) y (ii) anteriores una "**Inversión Serie B**") en el entendido que cualquier Inversión Serie B deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. No se podrán realizar emisiones de Certificados Serie B sino hasta que se haya completado la emisión inicial de los Certificados Serie A (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A) y se haya comprometido al menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

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 Serie A como los Certificados Serie B otorgan, en sus respectivas Series y Subseries, los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B de cada Subserie, 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 (incluyendo reducciones de capital) según corresponda, dependiendo de los resultados de los Proyectos 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, 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 Serie A y en su caso, el Monto Invertible Serie B, 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 Serie A, 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 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 III, 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 y en su caso, a las Inversiones Serie B, 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 de mercado 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 de mercado 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 Serie A, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. En el entendido que el Fideicomiso en ningún caso podrá garantizar préstamos, financiamientos u obligaciones con el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por préstamos, financiamientos u obligaciones relacionadas con una Línea de Suscripción pudiendo otorgar gravámenes sobre el derecho del Fiduciario de realizar Llamadas de Capital, incluyendo las cantidades derivadas de dichas Llamadas de Capital pero sólo para garantizar obligaciones del Fideicomiso conforme a una Línea de Suscripción; **(c)** el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento); **(d)** 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 de mercado 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) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, según sea el caso) y, cada uno respecto de

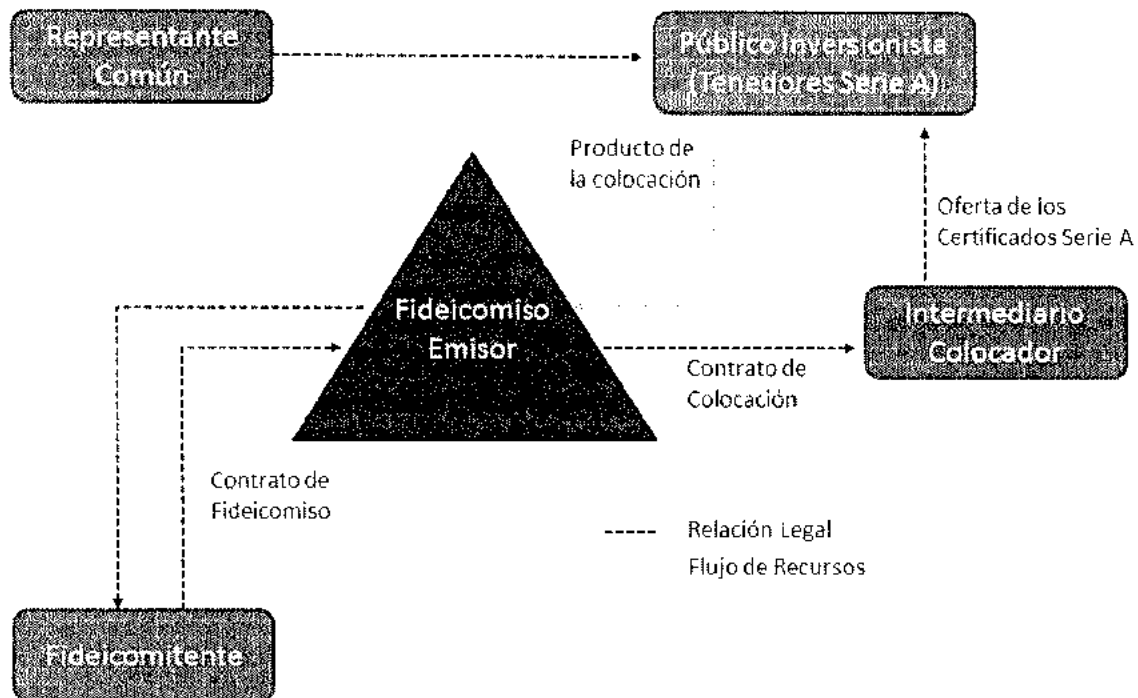
los otros, constituirse como obligado solidario o fiador y garantizar sus respectivas obligaciones; y (ii) para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco 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 del sector inmobiliario para uno o más de los fines siguientes: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración de activos inmobiliarios, préstamos, créditos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en activos inmobiliarios, incluyendo comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliario y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios, en el entendido que únicamente las Inversiones realizadas con recursos provenientes de la emisión de Certificados Serie A deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad, y tanto las Inversiones como las Inversiones Serie B deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y ajustarse a la estrategia de inversión prevista por el Administrador para cada una. Los ingresos netos derivados de las Inversiones y las Inversiones Serie B 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:



El Fideicomiso emitirá Certificados Serie A en la Emisión Inicial, los cuales serán emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital. El Fideicomiso, en una fecha posterior a la Emisión Inicial, podrá también emitir Certificados Serie B los cuales serán emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, los cuales serán emitidos para llevar a cabo Inversiones Serie B y sólo podrán ser adquiridos por aquellos Tenedores de Certificados Serie A que tengan derecho a ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie que corresponda y ejerzan dicha Opción de Adquisición, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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 las Inversiones Serie B 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 y las Inversiones Serie B 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 e Inversiones Serie B) que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el 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 o Inversión Serie B 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 Serie A; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores, para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión o Inversión Serie B, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, 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, proyectos residenciales, desarrollos turísticos y propiedades para 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 presenten 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; **(ii)** originación, desarrollo y comercialización de proyectos residenciales; y **(iii)** la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de Inmuebles para arrendamiento y desarrollos turísticos.

El Administrador planea desarrollar en forma selectiva, a través de los Vehículos de Inversión, una cartera diversificada de activos inmobiliarios, incluyendo proyectos comerciales, de uso mixto, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliarios y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios.

El Administrador ha identificado zonas alrededor de la República Mexicana cuyos fundamentales (ubicación, demanda, crecimiento) podrían representar una buena oportunidad para realizar Inversiones.

El equipo del Administrador analiza en forma constante estudios macroeconómicos, demográficos, regionales y financieros, para identificar activos inmobiliarios atractivos sobre los cuales realizar inversiones.

Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión Inicial, mismos que se depositarán en la Cuenta General Serie A; en el entendido que cuando los recursos que se obtengan con una

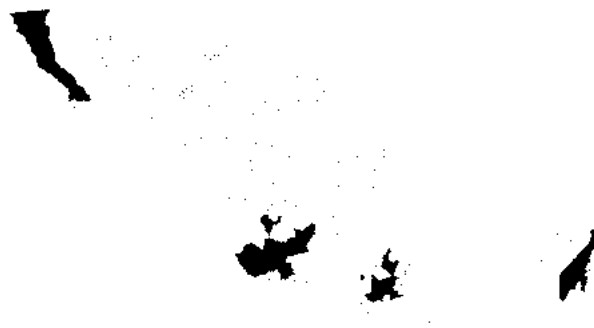
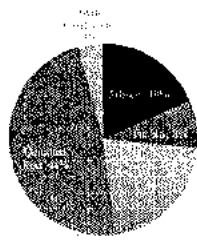
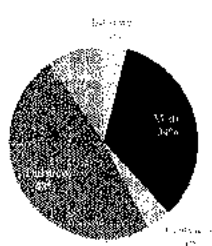


Llamada de Capital respecto de Certificados Serie A representen 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse previo a dicha Llamada de Capital para, en su caso, aprobar el destino de los recursos obtenidos con dicha Llamada de Capital. En su caso, el Fiduciario recibirá los montos derivados de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, mismos que se depositarán en la Cuenta General Serie B.

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 \$22,800'000,000.00 M.N. (veintidós mil ochocientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). A continuación, se muestran los diez proyectos que consideramos ser los más sólidos y que en conjunto suman \$13,236,000,000.00 M.N. (trece mil doscientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional):

Proyecto	Tipo de Activo	Inversión (MXN millones)	Descripción
Jalisco 1	Comercial	571	Centro comercial regional
Jalisco 2	Mixto	1,879	Desarrollo mixto y residencial
Ensenada	Mixto	1,163	Desarrollo mixto y residencial
CDMX 1	Mixto	1,546	Desarrollo mixto y residencial
CDMX 2	Residencial	946	Vivienda
CDMX 3	Residencial	317	Vivienda
Querétaro Río	Turístico	2,409	Desarrollo turístico (hotel)
Querétaro Río	Turístico	1,748	Desarrollo Turístico (hotel)
Querétaro Río	Turístico	1,300	Desarrollo Turístico (hotel)
Baja California	Industrial	550	Parque de <i>química</i>

DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA Y SECTORIAL



La capacidad del Administrador para originar proyectos, le da la posibilidad de cerrar negociaciones inminentes en aquellos proyectos que, resultado de nuestro análisis y evaluación, consideramos ser los más atractivos y generadores de los mejores rendimientos ajustados a riesgo. Gracias al avance de los diez proyectos mencionados en la tabla anterior, el Administrador tiene la agilidad necesaria para realizar las Inversiones previstas en ellos.

Handwritten signature

Calendario de Inversiones y Desinversiones

Inversiones

El Periodo de Inversión respecto de las Inversiones realizadas con recursos provenientes de Certificados Serie A 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 Serie A. El Periodo de Inversión respecto de las Inversiones Serie B realizadas con recursos provenientes de Certificados Serie B será determinado por el Administrador para la inversión de las Inversiones Serie B de cada subserie, en el entendido que en ningún caso dicho Periodo podrá exceder del Periodo de Inversión de los Certificados Serie A.

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, la Asamblea de Tenedores según corresponda, 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 correspondiente.

La rapidez con la que se logre invertir y/o comprometer y el monto de las Inversiones o las Inversiones Serie B dependerá de las 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 de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) más uno de los Certificados en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible de la serie o subserie correspondiente.

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, calculado y determinado por el Administrador.

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 — I.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 para las Inversiones:

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

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones, Inversiones Serie B o Desinversiones. Las Inversiones y las Inversiones Serie B son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones y las Inversiones Serie B 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 y las Inversiones Serie B del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones y las Inversiones Serie B 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 Serie A 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 de Certificados Serie A en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno equivalente al 10% (diez por ciento, el "Retorno Preferente Serie A") sobre el Monto Invertible Serie A 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, 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 de Certificados Serie A en relación con la titularidad de los Certificados Serie A 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 de Certificados Serie A incluida dentro de las cantidades necesarias para el cálculo del Retorno Preferente Serie A y de las distribuciones establecidas en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, se estima que los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa y los Tenedores de Certificados Serie B en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos (el "Retorno Preferente Serie B") sobre el Monto Invertible Serie B calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados al Vehículo de Inversión 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.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente Serie A y del cálculo del Retorno Preferente Serie B y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones o Inversiones Serie B, según corresponda, y/o pagar Gastos y/o Gastos Serie B o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente Serie A o Serie B, según corresponda, 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) Los Tenedores de Certificados Bursátiles, deberán reunirse en Asamblea de Tenedores (i) para aprobar las operaciones y el destino de los recursos a ser obtenidos

(Incluyendo Aportaciones del Fideicomiso y Llamadas de Capital que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones y Llamadas de Capital, se destinen a una Inversión, Inversión Serie B u otros fines autorizados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dicha Inversión se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola; **(ii)** para aprobar las ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, según sea el caso, que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; independientemente de si la modificación al Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, implica o no una modificación al Monto Máximo de la Emisión; y **(iii)** para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación, la Comisión del Administrador Serie A o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico, en el entendido que será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores decidir sobre cualquier incremento o disminución a la Comisión de Administración.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea 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 al menos del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en Asamblea de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de las Subseries.

- (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.

Los Tenedores de los Certificados reunidos en Asamblea de Tenedores, podrán resolver la integración de un Comité Técnico para cada serie o subserie, según corresponda, para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente. A cada comité técnico especial le aplicarán las mismas reglas, *mutatis mutandi*, previstas en la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso (y que 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) o bien, las reglas que en su caso determine la Asamblea de Tenedores que apruebe la integración de dicho comité.

- (c)** El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones indelegables:

- (i)** autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;

- (ii) aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas adquisiciones o enajenaciones se realicen 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;
 - (iii) aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de la Serie A, con independencia de que dichas Desinversiones se realicen 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;
 - (iv) 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 el Fideicomiso;
 - (v) 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;
 - (vi) fijar los Lineamientos de Inversión;
 - (vii) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
 - (viii) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos administrativos y/u operativos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los Títulos respectivos o reservados para el Administrador y que sean necesarios para el buen funcionamiento del Fideicomiso;
 - (ix) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;
 - (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; y
 - (xi) establecer, en su caso, la forma de determinar el precio por Certificado Bursátil respecto de cada Oferta Adicional conforme a la propuesta del Administrador, de conformidad con la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (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.
- (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. 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.

- (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 aplaze 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 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.

- (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. Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este inciso, 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 tendrán el derecho de aprobar, mediante Asamblea de Tenedores, según sea el caso, las Inversiones, reinversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas Inversiones, reinversiones 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 la Sociedad Controladora, 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 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.

(j) Los Tenedores, en su conjunto, 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, en el entendido que, dichas designaciones y remociones podrán hacerse mediante notificación escrita al Fiduciario con copia para el Representante Común. 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, en el entendido que dicha renuncia será temporal y cualquier tenedor podrá ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior.

(l) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en forma gratuita para su revisión, por parte de los Tenedores que acrediten serlo, en las oficinas del Representante Común y/o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

Para efectos de claridad, a las Asambleas Tenedores especiales que en su caso se reúnan, les aplicarán las mismas reglas, *mutatis mutandi*, que a la Asamblea de Tenedores general establecidas en el Contrato de Fideicomiso (y que se describen en la sección **III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso** de este Prospecto).

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. En el entendido que los Criterios de Elegibilidad

únicamente serán aplicables a las Inversiones que se lleven a cabo con recursos provenientes de Certificados Bursátiles Serie A.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones y en su caso, de las Inversiones Serie B, 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 los Certificados Bursátiles de la serie o subserie según sea el caso, 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 III, 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, y en su caso Inversiones Serie B, 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 y en su caso, de las Inversiones Serie B; 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 la Cuenta de Inversiones y la Cuenta de Inversiones Serie B 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 del Administrador Serie A

Como contraprestación por los servicios prestados a los Tenedores de Certificados Serie A, 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 Serie A, y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido Serie A (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) (según la misma pueda ser modificada por aprobación de la Asamblea Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, la "**Comisión de Administración Serie A**").

La Comisión del Administrador Serie A 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 cada Comisión del Administrador Serie A 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 deben utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión del Administrador Serie A podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones, según lo determine el Administrador.

La Comisión del Administrador Serie A será pagaderas de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador y según éste lo notifique por escrito al Fiduciario y al Representante Común. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión del Administrador Serie A que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Previo a la fecha de pago de cada Comisión del Administrador Serie A, 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 la Comisión del Administrador Serie A al Administrador.

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 y en su caso, las Inversiones Serie B. 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 Gutierrez 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 y vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores especiales de la serie o subserie correspondiente (en la medida en que la resolución del asunto en cuestión no sea facultad de la Asamblea de Tenedores general conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y/o en los Títulos), para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente, para lo cual les aplicarán, en lo conducente, las mismas reglas que las previstas para la Asamblea de Tenedores generales.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles, deberán reunirse en Asamblea de Tenedores (i) para aprobar las operaciones y el destino de los recursos a ser obtenidos (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso y Llamadas de Capital que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones y Llamadas de Capital, se destinen a una Inversión, Inversión Serie B u otros fines autorizados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dicha Inversión se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola; (ii) para aprobar las ampliaciones al Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, según sea el caso, que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; y (iii) para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación, la Comisión del Administrador Serie A o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico, en el entendido que será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores decidir sobre cualquier incremento o disminución a la Comisión de Administración. En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea 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.

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. Los Tenedores de los Certificados reunidos en Asamblea de Tenedores, podrán resolver la integración de un comité técnico especial para cada serie o subserie, según corresponda, para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente que no competan al Administrador o a la Asamblea de Tenedores. A cada comité técnico especial le aplicarán las mismas reglas, mutatis mutandi, previstas en la Cláusula 14 del Contrato de Fideicomiso o bien, las reglas que en su caso determine la Asamblea de Tenedores que apruebe la integración de dicho comité.

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 potenciales Tenedores 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 e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar el comportamiento de los Certificados Bursátiles. Existen otros riesgos e incertidumbre 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 y por lo tanto en la capacidad del Fiduciario para realizar Distribuciones. 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.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; **(viii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(ix)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(x)** 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 **(xi)** las demás cantidades, bienes 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, a los Intermediarios Colocadores 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 a los Intermediarios Colocadores 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 Serie A, 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. Además, las circunstancias políticas en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, en consecuencia, los sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. Las siguientes elecciones federales en México serán en julio de 2018. No es posible predecir si los potenciales cambios en las políticas económicas y gubernamentales afectarán adversamente las condiciones económicas en México o en los sectores en los que invierte el Fideicomiso. 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, devaluación 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 el riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito u otros indicadores. 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 riesgo para el crecimiento de ésta se ha deteriorado, llevando a un incremento en la volatilidad de los mercados financieros internacionales, 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. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Asimismo, a pesar del gran avance que se ha logrado para realizar reformas estructurales necesarias para el país, 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 elevados, 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.

Las Inversiones en México pueden ser riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de la Sociedad Controladora y/o del Fideicomiso podrían verse afectados de forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles.

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.

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.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de las inversiones, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

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 a una disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como a 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.

Factores de riesgo relacionados con el entorno internacional

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos de América o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. Los sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos también pueden ser afectados por circunstancias políticas en los Estados Unidos. El 20 de enero de 2017 inició la nueva administración presidencial para el periodo de 2017 a 2021. Los cambios en políticas públicas en materia económica, migratoria y de comercio exterior (incluyendo potenciales efectos en el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)) que tome la actual administración de Estados Unidos podría tener un impacto en la economía mexicana, como disminuciones en los niveles de remesas y en la actividad comercial entre los dos países, o la desaceleración de la inversión extranjera en México. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

1.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

No existe una obligación de pago de principal ni de intereses

Todos los pagos que deba realizar el Fideicomiso bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance y ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común tendrán responsabilidad alguna de pago respecto de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándose de cualquier responsabilidad a dicho respecto.

El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de los Proyectos
Los Certificados Bursátiles, otorgan a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, estando directamente vinculadas dichas cantidades al flujo de capital generado por los Proyectos. Dichos pagos amparados por los Certificados Bursátiles, así como cualquier ingreso derivado de los Certificados Bursátiles, son variables e inciertos. Por lo tanto, los Certificados Bursátiles no otorgan a sus Tenedores un derecho al pago de un monto principal ni de intereses. 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 Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento

Al no existir obligación de pago de principal ni de intereses, el pago de las Distribuciones, en su caso, puede diferir de los resultados esperados conforme al plan de negocios, pues están directamente relacionados con el desempeño de los Proyectos. Por lo tanto, el Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento.

Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados

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

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

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 incumplimiento por parte de los Tenedores 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 no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en las Emisiones Subsecuentes conforme a su Compromiso, dichos Certificados Bursátiles 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 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 acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores a pesar de la posibilidad de transferir los Certificados Bursátiles 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 están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro que se establece en las Llamadas de Capital, podrán pagar los Certificados Bursátiles objeto de una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores. 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 de la serie o subserie que corresponda que tendrá dicho Tenedor después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó los Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado Serie A o Serie B, según sea el caso. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores 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 de una serie o subserie en particular 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 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;

(iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles adicionales de la misma serie o subserie que corresponda que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles de la serie o subserie que corresponda, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie que corresponda de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial. Lo mismo aplicará para el derecho de ejercer cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B; y

(v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente, según sea el caso.

Existe la posibilidad de que uno o más de los Tenedores 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 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.

Si un Tenedor de Certificados Serie A existente no ejerce dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B o no paga los Certificados Serie B respecto de los cuales tiene derecho a ejercer dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B, se verá sujeto a una dilución proporcional en cuanto a sus derechos corporativos

Considerando el precio previsto para los Certificados Serie B así como las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos, en caso de que se realice una Opción de Adquisición de Certificados Serie B y un Tenedor de Certificados Serie A existente no ejerce dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B o no paga los Certificados Serie B respecto de los cuales tiene derecho a ejercer dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B, se verá sujeto a una dilución proporcional en cuanto a sus derechos corporativos pero no respecto de sus derechos económicos en virtud del mecanismo de Distribuciones del Fideicomiso previsto en las Cláusulas 8 y 12 del Contrato de Fideicomiso. Dicha dilución para el Tenedor de Certificados Serie A que no ejerza su Opción de Adquisición de Certificados Serie B se verá reflejada:

- (i) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; y
- (ii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico.

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.1.39 Régimen Fiscal y el **Anexo D** 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, las necesidades de liquidez o inversión de algún inversionista en particular, entre otros. 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, o bien tuviera que aceptar un precio inferior al que hubiera estimado.

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, en el entendido que aun manteniendo los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento, no existe garantía alguna que en ese momento vayan a existir recursos líquidos para distribuir a los Tenedores.

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 los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados 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.

1.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos

Inexistencia de Proyectos apropiados

Si bien Artha se ha caracterizado por generar un constante flujo de proyectos en el pasado, 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 Serie A o el Retorno Preferente Serie B 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). De conformidad con las leyes y reglamentos en materia ambiental, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de, entre otros, los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas o contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. 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 o

cancelado 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 prevaletentes 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 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 o en venta similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación o el precio de venta de 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, desarrolladores o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera, menor costo de capital, o simplemente pudieran estar dispuestos a pagar precios más elevados 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.

Destino de los espacios

Los espacios sujetos a arrendamiento dentro de un proyecto inmobiliario deberán ser destinados en todo momento para los fines y los usos especificados en los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede ser responsable por un destino distinto dado a algún local por algún inquilino, ocasionando así un incumplimiento al contrato de arrendamiento.

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

El Administrador tiene la intención de causar que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas o reclamaciones ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos. Asimismo, 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 o parcial 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 o vender. 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, 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. Además, las reformas de las leyes y reglamentos aplicables podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

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 las 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 los Intermediarios Colocadores 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 Serie A. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto

Invertible Serie A 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.

Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas.

En el supuesto de que el Fideicomiso decida efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que el Fideicomiso únicamente cuente con control parcial sobre la inversión respectiva, o con acceso parcial a los flujos de efectivo generados por la misma, para cubrir el servicio de la deuda contratada en relación con dicha adquisición.

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 las Inversiones que se realicen sobre posiciones minoritarias, el Administrador podrá estar sujeto a las decisiones que determinen las posiciones mayoritarias.

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

Los proyectos pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor

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. Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien, las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Proyectos y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrán afectar los inmuebles propiedad del Fideicomiso, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones.

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 Serie A 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 con causa, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones del Administrador Serie A pagaderas por el Fideicomiso, generadas y no pagadas a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador.

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 del Administrador Serie A, 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 Comisiones del Administrador Serie A 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 Contrato de 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 del Administrador Serie A cuando dicha Comisión del Administrador Serie A se haya calculado sobre cantidades que fueron devueltas a su vez por el Fiduciario a los Tenedores 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 del Administrador Serie A siguiente al de la fecha de la devolución o, en caso de que el monto de la Comisión del Administrador Serie A 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 del Administrador Serie A. 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 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 o clientes, que, podrían ser arrendatarios o clientes 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 y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos conflictos de interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe.

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador y del Comité Técnico tienen o pudieren tener en el futuro 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

La información contenida en este Prospecto con respecto del Administrador, Artha Capital y sus afiliadas, accionistas, consejeros y funcionarios, no constituye una garantía del desempeño o la liquidez del Fideicomiso, o del pago de Distribuciones. 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 o por Artha Capital. 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.

No es posible determinar si los auditores externos independientes tienen alguna relación con las sociedades respecto de las cuales se realicen inversiones.

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.

1.3.5 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 solicitar al fedatario público que determine el Administrador, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a su celebración, la inscripción 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 de los Intermediarios Colocadores de pagar el monto invertido por los Tenedores en los Certificados Bursátiles ni cualquier tipo de intereses relacionados con los mismos, ya sean ordinarios, moratorios o de cualquier otra naturaleza.

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 sujeto 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 de mercado 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 Serie A, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. En el entendido que el Fideicomiso en ningún caso podrá garantizar préstamos, financiamientos u obligaciones con el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por préstamos, financiamientos u obligaciones relacionadas con una Línea de Suscripción pudiendo otorgar gravámenes sobre el derecho del Fiduciario de realizar Llamadas de Capital, incluyendo las cantidades derivadas de dichas Llamadas de Capital pero sólo para garantizar obligaciones del Fideicomiso conforme a una Línea de Suscripción; **(c)** el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento); **(d)** 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 de mercado 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) del Monto Máximo de la Emisión Serie A 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 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 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 en el pasado 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, incluyendo créditos puente, podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones. El Fideicomiso podría verse obligado a mantener invertido en una determinada inversión un monto de capital superior al previsto, lo cual podría afectar su nivel de diversificación.

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.

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES 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.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

A esta fecha ni el Fideicomitente ni el Fiduciario (respecto del Fideicomiso) mantienen valor alguno inscrito en el RNV o listado en otro mercado.

1.5 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, Ciudad de México o en su página de internet www.bmv.com.mx.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Juan Carlos Sotomayor, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre II, piso 31; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; Ciudad de México, teléfono (01) 55 5081 1367 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico jcsotomayor@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 los Intermediarios Colocadores 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

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Prospecto se emitirán y se ofrecerán por el Fiduciario. La emisión de los Certificados Serie A se realizará entre el público inversionista y la oferta de los Certificados Serie B se hará, en su caso, a los Tenedores de Certificados Serie A mediante la Opción de Adquisición de Certificados Serie B.

El producto de la oferta pública de los Certificados Serie A será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en un portafolio diversificado de Inversiones en México, tal como se describe en el presente Prospecto, y que servirá como fuente de pago de las distribuciones que se efectúen bajo los Certificados Bursátiles. Cualquier distribución en relación con los Certificados Bursátiles depende en su totalidad del desempeño de dicho portafolio. El Fiduciario emite, mediante oferta pública restringida, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Serie A, bajo las siguientes características:

II.1.1 Fiduciario Emisor

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

II.1.2 Fideicomitente

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

II.1.3 Fideicomisarios

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

II.1.4 Administrador

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

II.1.5 Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo de la Serie A.

II.1.6 Tipo de Oferta

Pública, restringida, primaria y nacional.

II.1.7 Clave de Pizarra

ARTH5CK17 para los Certificados Serie A.

II.1.8 Número total de Certificados Serie A en la Emisión Inicial

Hasta 12,000,000 (doce millones) de Certificados Serie A.

II.1.9 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Sin expresión de valor nominal.

II.1.10 Denominación de los Certificados Bursátiles

Pesos, Moneda Nacional.

II.1.11 Precio de Colocación de los Certificados Serie A

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

II.1.12 Monto de la Emisión Inicial de Certificados Serie A

\$895,000,000.00 M.N. (Ochocientos noventa y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

II.1.13 Monto Máximo de la Emisión Serie A

\$4,450,000,000.00 M.N. (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta millones de 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.1.14 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2700 de fecha 4 de diciembre de 2017, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista y de conformidad con el Acta de Emisión.

II.1.15 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 el Fideicomiso, incluyendo **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, la emisión de Certificados Serie B, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión, en el entendido que en ningún caso la suma de todas las emisiones de Certificados Bursátiles podrán exceder el Monto Máximo 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 e Inversiones Serie B 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 el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda a cada uno de ellos conforme al Contrato de Fideicomiso 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.1.16 Garantía

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

II.1.17 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,651 (tres mil seiscientos cincuenta y un) días a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador podrá autorizar prorrogas a dicha fecha por plazos adicionales.

II.1.18 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

6 de diciembre de 2017.

II.1.19 Fecha de Construcción de Libro

7 de diciembre de 2017.

II.1.20 Fecha de Cierre de Libro

6 de diciembre de 2017.

II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

7 de diciembre de 2017.

II.1.22 Fecha de Emisión Inicial

11 de diciembre de 2017

II.1.23 Fecha de Registro en la BMV

11 de diciembre de 2017

II.1.24 Fecha de Cruce

11 de diciembre de 2017

II.1.25 Fecha de Liquidación Inicial

11 de diciembre de 2017²

II.1.26 Mecanismo de la Oferta

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV.

Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formarán parte los Títulos, mismos que serán depositados en el Indeval y que serán canjeados en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente o una emisión de Certificados Serie B,

² Fecha de liquidación especial.

en los términos que Indeval señale, por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso.

Los Certificados Serie A deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública restringida; 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 6 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre los Inversionistas Aprobados y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido de la Emisión Inicial y notificar a la CNBV cada oferta pública restringida adicional que vaya a ser realizada hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial al precio que se determine en los documentos de la emisión correspondientes (las "Ofertas Adicionales") en términos de los previsto por el artículo 7 fracción VI, inciso a), numeral 5.5 de la Circular Única. En el entendido que, únicamente se podrán realizar Ofertas Adicionales previa aprobación de la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

II.1.27 Fecha de Vencimiento

10 de diciembre de 2027

II.1.28 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 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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores Serie A; **(viii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(ix)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(x)** 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 **(xi)** 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 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 o gerentes, según sea el caso.

II.1.29 Amortización

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

II.1.30 Llamadas de Capital

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

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 (o del Monto Máximo de la Subserie B correspondiente) y de las Emisiones Subsecuentes anteriores, no exceda del Monto Máximo de la Emisión Serie A o del Monto Máximo de la Subserie B correspondiente, 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 Serie A que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán por lo menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

Los Certificados Serie B de la subserie correspondiente estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital sujetos a las mismas reglas y procedimientos establecidos para las Llamadas de Capital de Certificados Serie A.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles 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 que emita el Fiduciario, ya sea en la Emisión Inicial, en la Emisión Inicial Subserie B y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo Título para los Certificados Serie A y en un solo Título para cada subserie de los Certificados Serie B que representarán, según corresponda, la totalidad de los Certificados Serie A y la totalidad de los Certificados Serie B. Los Títulos de Certificados Serie A y de Certificados Serie B se depositarán en Indeval.

El Título correspondiente a los Certificados Serie A será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo **(i)** una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A, **(ii)** una Emisión

derivada de cualquier reapertura y/o ampliación y **(iii)** en su caso, en la fecha en que sea realice una Oferta Adicional, por un nuevo Título de Certificados Serie A que represente todos los Certificados Serie A en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente o fecha de Emisión derivada de cualquier reapertura, ampliación o y/o fecha de cualquier Oferta Adicional, en su caso. Los Títulos serán emitidos 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 correspondiente a los Certificados Serie B por cada subserie será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente, una reapertura y/o ampliación respecto de Certificados Serie B de cada subserie, por un nuevo Título de Certificados Serie B de cada subserie que represente todos los Certificados Serie B de cada subserie en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente o fecha de Emisión derivada de cualquier reapertura y/o ampliación.

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que podrá realizar el Fiduciario a los Tenedores, previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que Fiduciario deba realizar el primer anuncio de cada Llamada de Capital, en el entendido que las Inversiones u otros fines para los cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes (sea para realizar Inversiones, Inversiones Serie B, para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción, pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y/o reconstituir la Reserva de Gastos), deberán haber sido propuestas por el Administrador y aprobadas por el Administrador, Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será obligatoria para cada uno de los Tenedores 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, sin que para los avisos subsecuentes sea necesaria la entrega del anuncio escrito.

El primer anuncio de cada Llamada de Capital deberá realizarse con al menos 10 (diez) 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, la Fecha de Exderecho, 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 correspondientes por parte de los Tenedores;
- (iii)** el monto de la Emisión Subsecuente, el cual no podrá ser mayor al Compromiso Restante de los Tenedores Serie A o Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, según sea el caso;
- (iv)** el número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie que corresponda, según sea el caso, correspondientes a la Emisión

Subsecuente y el precio por cada uno de dichos Certificados Bursátiles;

- (v) el Compromiso por Certificado Serie A o en su caso, el Compromiso por Certificado Serie B correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación previo a la Emisión Subsecuente; y
- (vi) una breve descripción del destino de los recursos en relación con dicha Llamada de Capital.
- (vii) el monto estimado de los gastos relacionados con la Llamada de Capital.

Las fechas señaladas en los avisos de cada Llamada de Capital (incluyendo la Fecha de Exderecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Liquidación Subsecuente) deberán ser determinadas por el Administrador y deberán sujetarse en cada caso a la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitar el reglamento de la bolsa de valores respectiva.

Cada Tenedor que a la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea propietario de Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso, correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular en la Fecha de Registro; y (ii) deberá pagar dichos Certificados Bursátiles en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente; en el entendido que el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso que se indique conforme al numeral (v) anterior por el número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo. Cada Tenedor deberá entregar la constancia del depósito que expida Indeval al Representante Común y al Fiduciario al respecto y el listado interno de posiciones que para efectos expida el intermediario financiero correspondiente que evidencien la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor es propietario al cierre de operaciones en la Fecha de Registro.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la Fecha de Liquidación Subsecuente, o en su caso, al finalizar el periodo de gracia mencionado en el inciso (n) de la Cláusula 6.6. del Contrato de Fideicomiso. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores de Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente, con base en el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso, correspondiente al número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie 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 no suscriba y pague los Certificados Bursátiles 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 que no sean suscritos y pagados a más tardar al concluir el plazo señalado en el penúltimo párrafo de esta sección "(cc) Llamadas de Capital" para una Emisión Subsecuente respectiva se cancelarán.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de los Tenedores de la misma serie o subserie de Certificados que se emitan con motivo de la misma. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente en o posterioridad a la Fecha de Exderecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles de la serie o subserie que corresponda, que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en inciso (n) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha de Exderecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso o correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha de Exderecho, aún si en la fecha de la 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 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, quedando en este último caso sin efecto la Llamada de Capital anterior. 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 y las Ofertas Adicionales (en el caso de los Certificados Serie B de cada subserie, como resultado de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B correspondiente en la Fecha de Transmisión de Certificados Serie B de la subserie que corresponda) y de cada Emisión Subsecuente de cada serie o subserie, por cada Tenedor de los Certificados Bursátiles; **(ii)** los montos invertidos en cada Inversión, Inversión Serie B o Inversión Permitida; **(iii)** el Compromiso Restante de los Tenedores Serie A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, por cada subserie, correspondiente; **(iv)** el número de Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión Subsecuente de cada serie o subserie, según sea el caso, que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación); y **(v)** el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso, correspondiente a cada Tenedor 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 en dicha información, entregará al Representante Común, posterior a cada Llamada de Capital, un informe por escrito en el que conste los Tenedores que están en cumplimiento de su Compromiso Restante de los Tenedores Serie A y, en su caso, de su Compromiso Restante de los Tenedores Serie B por cada subserie, según corresponda y que efectivamente suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles 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 y mantendrá en todo momento, a disposición del Representante Común, el

registro descrito en este párrafo. En adición al informe que el Fiduciario entregue al Representante Común, el Fiduciario deberá cumplir con la entrega de información relativa al resultado de la Llamada de Capital conforme a lo dispuesto en la Circular Única.

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);
- (ii) pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción; y
- (iii) durante los 2 (dos) años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión, o en su caso la Extensión del Periodo de Inversión, fondear Inversiones de Seguimiento o Inversiones o Inversiones Serie B a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión y pagar los Gastos de Inversión correspondientes.

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

El precio por Certificados Serie B que se transmita en cada Fecha de Emisión Inicial Subserie B será de \$1,000.00 M.N. (mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), independientemente de la subserie a la que correspondan, y por lo tanto se considerará que cada Tenedor Serie B aporta \$1,000.00 M.N. (mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) al Fideicomiso por cada Certificado Serie B que adquiera en la Emisión Inicial Subserie B.

El número de Certificados Serie A que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente de Certificados Serie A se determinará utilizando la siguiente fórmula:

Asumiendo que todos los Tenedores de Certificados Serie A han suscrito y pagado todos los Certificados Serie A que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la Fecha de Registro correspondiente, (en el entendido que el número de Certificados Serie A 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 párrafo, ni en los dos siguientes):

$$Xi = (2^{ni}) (Yi/100)$$

Donde:

Xi = al número de Certificados Serie A, respectivamente, que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente de Certificados Serie A, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Serie A que les hubiera

correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital correspondientes a Certificados Serie A, previas a la fecha de cálculo.

Yi = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente.

ni = 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 Serie A en cada Emisión Subsecuente de Certificados Serie A se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$Pi = Yi / Xi$$

Donde:

Pi = al precio por cada Certificado Serie A en la Emisión Subsecuente de Certificados Serie A; en el entendido que para calcular Pi se utilizarán hasta 10 (diez) dígitos siguientes al punto decimal.

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

$$Ci = \frac{Xi}{\sum_{i=1}^n Xi - 1}$$

Donde:

Ci = al Compromiso por Certificado Serie A

En el entendido que el número de Certificados Serie A que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado Serie A por el número de Certificados Serie A de los que sea titular dicho Tenedor de Certificados Serie A en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en caso que el entero inferior más próximo resulte 0 (cero) se deberá considerar que el número de Certificados Serie A que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno).

De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado Serie A 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 por Certificado Serie A se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C1 = \frac{X1}{X0}$$

Donde:

X1 = al número de Certificados Serie A que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital de Certificados Serie A.

$X0 =$ al número de Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial.

- (ii) En la segunda Llamada de Capital de Certificados Serie A, el Compromiso por Certificado Serie A se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C2 = \frac{X2}{X0 + X1}$$

Donde:

$X2 =$ al número de Certificados Serie A que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital de Certificados Serie A, asumiendo que todos los Tenedores de Certificados Serie A han suscrito y pagado todos los Certificados Serie A que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital de Certificados Serie A.

- (iii) En la tercera Llamada de Capital de Certificados Serie A, el Compromiso por Certificado Serie A se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

El número de Certificados Serie B que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente de Certificados Serie B se determinará utilizando la siguiente fórmula:

Asumiendo que todos los Tenedores de Certificados Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, según sea el caso, que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, según sea el caso, previas a la Fecha de Registro correspondiente, (en el entendido que el número de Certificados 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 párrafo, ni en los dos siguientes):

$$Xi = (2^{ni}) (Yi/1000)$$

Donde:

$Xi =$ al número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que les

hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital correspondientes a Certificados Serie B de la subserie correspondiente, previas a la fecha de cálculo.

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente de Certificados Serie B de la subserie correspondiente.

n_i = al número de Llamada de Capital de la subserie correspondiente.

i = identifica el número de Llamada de Capital de la subserie correspondiente para cada factor.

El precio a pagar por cada Certificado Serie B de la subserie correspondiente en cada Emisión Subsecuente de Certificados Serie B de la subserie correspondiente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por cada Certificado Serie B de la subserie correspondiente en la Emisión Subsecuente de Certificados Serie B de la subserie correspondiente; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta 10 (diez) dígitos siguientes al punto decimal.

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

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

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado Serie B de la subserie correspondiente

En el entendido que el número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado Serie B de la subserie correspondiente, por el número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, de los que sea titular dicho Tenedor de Certificados Serie B en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en caso que el entero inferior más próximo resulte 0 (cero) se deberá considerar que el número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno).

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

- (i) En la primera Llamada de Capital de la subserie de Certificados Serie B correspondiente, el Compromiso por Certificado Serie B, de la subserie correspondiente, se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C1 = \frac{X1}{X0}$$

Donde:

X1 = al número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente.

X0 = al número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, correspondientes a la Emisión Inicial Subserie Serie B.

- (ii) En la segunda Llamada de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, el Compromiso por Certificado Serie B, de la subserie correspondiente, se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$C2 = \frac{X2}{X0 + X1}$$

Donde:

X2 = al número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores de Certificados Serie B de la subserie correspondiente han suscrito y pagado todos los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital de Certificados Serie B de dicha subserie.

- (iii) En la tercera Llamada de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, el Compromiso por Certificado Serie B, de la subserie correspondiente, se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

X3 = al número de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, han suscrito y pagado todos los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, que les hubiera

correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital de Certificados Serie B de la subserie correspondiente.

El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente. Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Subsecuentes serán recibidos en la Cuenta General Serie A o en la Cuenta General Serie B, según sea el caso, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común.

En caso de que un Tenedor existente no pague los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente 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 que suscribió, en el entendido que se generarán, y dicho Tenedor estará obligado a pagar intereses moratorios calculados sobre el monto que debió pagar a razón de una tasa de interés anual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**") a 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México más 2 (dos) puntos porcentuales en la fecha en que se debió llevar a cabo el pago de los Certificados Bursátiles correspondientes. 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 de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que hayan efectivamente pagado los Certificados Bursátiles que suscribieron, dentro del periodo de gracia referido en el párrafo inmediato anterior.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula 6.6. del Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor existente no paga los Certificados Bursátiles 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 primer párrafo de este párrafo, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados de la serie o subserie que corresponda que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado Serie A o Serie B, según sea el caso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados de una misma serie o subserie de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles de dicha serie o subserie 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 por Certificado Serie A o Serie B, según sea el caso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores 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 con base en el número de Certificados Bursátiles de una serie o subserie en particular 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 a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el 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 dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles 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 adicionales de la misma serie o subserie que corresponda que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles de la serie o subserie que corresponda, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de cada serie y subserie, según sea el caso, de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital de la serie o subserie correspondiente y no en el número de Certificados Bursátiles de dicha serie o subserie que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial. Lo mismo aplicará para el derecho a ejercer cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B; y
- (v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente, según sea el caso.

Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles de la serie o subserie correspondiente, según sea el caso, 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 o Inversión Serie B, 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 dicho Prospecto. 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 por la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido por la Cláusula 9.3.4 del Contrato de Fideicomiso.

En caso que (i) el Fiduciario hubiere suscrito un Convenio de Línea de Suscripción con motivo de la celebración de una Línea de Suscripción con algún acreedor, (ii) se hubieren actualizado los supuestos y cumplido los requisitos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción para que dicho acreedor pueda instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital de Certificados Serie A, con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y (iii) dicho acreedor, en ejercicio de dicho derecho, hubiere entregado instrucciones al Fiduciario para efecto de llevar a cabo dichas Llamadas de Capital de Certificados Serie A; las partes del Contrato de Fideicomiso expresamente convienen que dichas instrucciones serán obligatorias

e incuestionables para el Fiduciario, y que el Fiduciario no podrá considerar ninguna orden en contrario o que pretenda retrasar o modificar el cumplimiento de las mismas; siempre y cuando dichas instrucciones hubieren sido dictadas y entregadas de conformidad con los términos previstos en el Convenio de Línea de Suscripción respectivo. Las presentes disposiciones únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación por la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido por las Cláusulas 9.3.4 y 21 del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá, al día siguiente de finalizado el periodo de gracia señalado en los párrafos anteriores, informar a la CNBV, a la BMV y al público en general el monto correspondiente de la Llamada de Capital de la serie o subserie correspondiente, de que se trate que no fue cubierto, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la Llamada de Capital que se haya efectuado, así como, el monto efectivamente cubierto por parte de los Tenedores de la serie o subserie correspondiente, según sea el caso, a dicha Llamada de Capital. La información a la que se refiere este párrafo deberá ser transmitida por el Fiduciario a la BMV a través del SEDI.

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

II.1.31 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 los Títulos 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.1.32 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.1.33 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 Criterios de Elegibilidad, tratándose de las Inversiones con los recursos provenientes de los Certificados Serie A y cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador, tratándose de las Inversiones y de las Inversiones Serie B.

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.1.34 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. 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, Ciudad de México, México y/o cualquier otro domicilio que, en su caso, tenga en el futuro.

II.1.35 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.1.36 Valuador Independiente

Los Certificados Bursátiles deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma anual 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.1.37 Recursos netos que obtendrá el Emisor en la Emisión Inicial

\$865,298,748.98 M.N. (Ochocientos sesenta y cinco millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 98/100 M.N.).

II.1.38 Depositario

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

II.1.39 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 D**.

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 o casa de bolsa 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 fondos 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;
- (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.

(e) Obligaciones en materia de impuesto al valor agregado

Los Tenedores manifiestan que optan por que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones establecidas en la LIVA que, en su caso, se generen respecto de las actividades que realicen a través del Fideicomiso, lo cual el Fiduciario hará por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos de las obligaciones a cargo del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el presente y en el Contrato de Administración. En términos de lo anterior, el Fiduciario manifiesta su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que, en su caso, se deba pagar por dichas actividades. Dichas manifestaciones deberán también ser efectuadas al momento de solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, tal como lo prevé el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

El Fiduciario, por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos de las obligaciones a cargo del Administrador en términos de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, deberá expedir los comprobantes respectivos trasladando de forma expresa y por separado el impuesto al valor agregado y cumplir con las obligaciones previstas en la LIVA, incluyendo la de presentar declaraciones mensuales, llevar la contabilidad por las operaciones realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales aplicables, en el entendido de que dichas obligaciones serán cumplidas por el Fiduciario por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos del Contrato de Administración.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución a su favor del saldo de IVA favorable generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, en su caso, solicitará las devoluciones del IVA correspondiente.

(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% (diez por ciento), 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, en términos de lo que establece la regla 3.9.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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 ISR 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, en términos de lo que establece la regla 3.9.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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% (diez por ciento) 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 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) 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 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) 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 CUFIN.

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.1.40 Posibles Adquirentes

Los Certificados Serie A únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los Certificados Serie B únicamente podrán ser adquiridos por los Tenedores de Certificados Serie A que, teniendo derecho a hacerlo, hayan ejercido en tiempo y forma la Opción de Adquisición de Certificados Serie B.

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.

Restricciones a la Transferencia de Certificados Bursátiles

(a) Como medida tendiente a prevenir una adquisición de los Certificados Bursátiles que pudiere limitar el cumplimiento de los Compromisos de los Tenedores de suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente en perjuicio de los Tenedores existentes, la Persona que durante el Periodo de Inversión, o en cualquier Extensión del Periodo de Inversión, (i) no sea un Inversionista Aprobado; o (ii) pretenda adquirir la titularidad de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Serie A o Serie B de una subserie en particular en circulación, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial o la Fecha de Emisión Inicial Subserie B y antes de que termine el Periodo de Inversión, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición, en el entendido que, en caso que se pretenda adquirir la titularidad de más del 40% (cuarenta por ciento) de los Certificados Serie A en circulación, se deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior en el entendido que esto último no resultará aplicable para transferencias entre sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro de una misma administradora de fondos para el retiro.

(b) La Persona interesada en adquirir Certificados Bursátiles en términos del inciso (a) anterior, deberá presentar en el domicilio del Fiduciario una solicitud de autorización por escrito dirigida al Presidente y al Secretario del Comité Técnico. La solicitud de autorización anteriormente señalada deberá especificar, cuando menos: (i) el número de Certificados Bursátiles que pretenda adquirir y la fecha en que pretenda adquirirlos; (ii) la identidad, nacionalidad e información general del potencial adquirente; y (iii) evidencia de la solvencia económica de dicha Persona para cumplir el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso, de suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente. Lo anterior en el entendido que el Comité Técnico podrá solicitar de la Persona interesada información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución, siempre y cuando sea consistente con la información que se pudiera requerir para evaluar la solicitud de autorización y no se imponga una carga significativa a la Persona que presente la solicitud de autorización correspondiente.

(c) Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Presidente o el Secretario del Comité Técnico reciban la solicitud a que hace referencia el párrafo anterior, convocarán a una sesión del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha en que se presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente. A efecto de emitir su resolución, el Comité Técnico considerará (i) si la adquisición de los Certificados Bursátiles pudiere resultar en la limitación del cumplimiento del Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B, según sea el caso, de los Tenedores de suscribir los Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes en perjuicio de los Tenedores existentes; (ii) si el potencial

adquirente tiene la solvencia económica suficiente para cumplir el Compromiso por Certificado Serie A o el Compromiso por Certificado Serie B de suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes; y (iii) que no se restrinja en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

(d) El Comité Técnico no deberá adoptar medidas ni políticas que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

(e) Cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles a pesar de que su solicitud de autorización de adquisición haya sido rechazada por el Comité Técnico conforme a las reglas previstas en la Cláusula 6.7 del Contrato de Fideicomiso o que sin haber sido rechazada, hubiere adquirido Certificados Bursátiles sin haber cumplido con las reglas previstas en dicha Cláusula 6.7 del Contrato de Fideicomiso, estará obligada a pagar al Fiduciario una pena convencional por una cantidad igual al valor de mercado de los Certificados Bursátiles que hayan sido objeto de la operación prohibida, considerando el valor de mercado de los Certificados Bursátiles en la fecha de la operación respectiva. Las cantidades recibidas por el Fiduciario en términos de lo anterior serán consideradas para realizar Distribuciones del Fideicomiso para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y serán registradas en la Cuenta de Distribuciones correspondiente.

(f) Asimismo, la Persona que adquiera Certificados Bursátiles a pesar de que su solicitud de autorización de adquisición haya sido rechazada por el Comité Técnico conforme a las reglas previstas en la Cláusula 6.7 del Contrato de Fideicomiso o que sin haber sido rechazada, hubiere adquirido Certificados Bursátiles sin haber cumplido con las reglas previstas en dicha Cláusula 6.7 del Contrato de Fideicomiso, no podrá ejercer los derechos de designar a miembros del Comité Técnico, de solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso, ni a votar en las Asambleas de Tenedores, por lo que hace a los Certificados Bursátiles que haya adquirido en violación a dichas reglas (no así respecto de los Certificados Bursátiles correspondientes a la participación que anteriormente haya mantenido dicho Tenedor, en su caso), en tanto se encuentre en el supuesto de incumplimiento, siendo, en consecuencia, nulos los actos realizados por dicho Tenedor, debiendo al efecto cualquier parte que tenga conocimiento de dicha circunstancia notificar la misma al Fiduciario y/o al Representante Común para los efectos señalados.

(g) El Comité Técnico deberá mantener informado al Fiduciario y al Representante Común sobre la adquisición de Certificados Bursátiles en violación a lo aquí previsto en la medida en que el Comité Técnico tenga efectivamente conocimiento de dicha situación.

II.1.41 Representante Común

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

II.1.42 Remoción del Representante Común

El Representante Común concluirá sus funciones una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades a que tengan derecho conforme a los Certificados Bursátiles, salvo que sea previamente removido y sustituido por resolución adoptada en una Asamblea 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.

II.1.43 Intermediarios Colocadores

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

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

II.1.44 Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV mediante oficio No. 153/10787, de fecha 1 de diciembre de 2017 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.gob.mx/cnbv y www.cibanco.com.

II.2 Destino de los Fondos de la Emisión Inicial

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A 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 la Cuenta General Serie A 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 Inicial, en su caso descontadas las comisiones y gastos de los Intermediarios Colocadores, a través de la Cuenta General Serie A y utilizará dichos recursos para:

- pagar o reembolsar al Administrador, en su caso, \$2,725,169.94 M.N. (dos millones setecientos veinticinco mil sesenta y nueve Pesos 94/100 Moneda Nacional) por concepto de Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A;
- constituir inicialmente la Reserva para Gastos con un monto equivalente al 1% (uno 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.

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 en la Emisión Inicial ascienden a \$865,298,748.98 M.N. (ochocientos sesenta y cinco millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 98/100 M.N.), mismos que, junto con la Aportación Inicial del Fideicomitente de \$1,000.00 M.N. (un mil Pesos 00/100 M.N.), serán distribuidos en las Cuentas del Fideicomiso de la siguiente manera:

Cuenta General Serie A	\$1,000.00 M.N.
Cuenta de Reserva de Gastos	\$8,900,000.00 M.N.
Cuenta de Reserva de Gastos de Asesoría	\$10,000,000.00 M.N.
Cuentas de Inversiones	\$846,398,748.98 M.N.
Cuenta de Distribuciones	\$0 M.N.
Total	\$865,299,748.98 M.N.

II.3 Plan de Distribución

La presente Emisión de Certificados Serie A contempló la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediarios Colocadores. Con ese carácter ofrecieron los Certificados Serie A de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe a detalle en el Contrato de Colocación, a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales.

Los Intermediarios Colocadores fueron autorizados para, en su caso, acordar con cualesquiera otras casas de bolsa mexicanas un contrato de sindicación para determinar el alcance de su participación en la colocación y venta de los Certificados Serie A.

Los Intermediarios Colocadores (i) colocaron los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales y (ii) realizaron la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados Serie A correspondientes a las Emisiones Subsecuentes en cumplimiento de las Llamadas de Capital respecto de Certificados Serie A, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos y autorizaciones que emitió la CNBV para dichos efectos. Correspondió a Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte realizar el cruce de los Certificados en la BMV en nombre de los Intermediarios Colocadores.

Los Certificados Serie A fueron colocados por los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación cuyo objetivo será su distribución entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales, 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. Cualquier potencial inversionista participó en la colocación de los Certificados Serie A conforme al procedimiento que se describe en este Prospecto.

Para efectuar la colocación de los Certificados Serie A, el Fiduciario, el Administrador y/o el Fideicomitente realizaron, junto con los Intermediarios Colocadores, uno o varios encuentros con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas. Cualquier inversionista potencial participará en la colocación de los Certificados Serie A conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Al tratarse de una oferta pública restringida, todos los posibles inversionistas que participaron en dicho proceso participaron en igualdad de condiciones.

Para la asignación de los Certificados Serie A no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Serie A se colocan a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de los Intermediarios Colocadores. Asimismo tanto el Fideicomitente como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Serie A y la consecuente construcción del libro. Los Intermediarios Colocadores no estarán obligados, en ningún momento, a adquirir los Certificados Serie A por cuenta propia.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Serie A, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica), a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. Los Intermediarios Colocadores informarán a los inversionistas potenciales las características generales de los Certificados Serie A 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".

Los Intermediarios Colocadores llevaron a cabo la asignación de las posturas, conforme al principio de "asignación discrecional" una vez que se realizó el cierre del libro en la fecha señalada en este Prospecto y el libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores así lo determinaron, en el entendido que el libro cerró antes de las 18:00 horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Cierre de Libro" y vigilando en todo caso que se cumpla con la regulación aplicable.

El día hábil anterior a la fecha en que se realice la Emisión Inicial de los Certificados Serie A se publicó un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Serie A a través del EMISNET.

Los Intermediarios Colocadores no han prestado servicio financiero alguno al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores para la colocación de los Certificados Serie A, mismos que causaron comisiones y honorarios en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen y podrán continuar manteniendo relaciones de negocios con los Fideicomitentes, el Administrador y con el Fiduciario, a través de la prestación de diversos servicios financieros a cambio contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Serie A). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen Conflicto de Interés alguno en relación con el Fideicomitente, el Administrador o el Fiduciario, respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Serie A.

Los Intermediarios Colocadores no han colocado parcial o totalmente Certificados Serie A entre Personas Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) de los Intermediarios Colocadores. No obstante, en caso de que los Certificados Serie A fueren colocados con "Personas Relacionadas" de los Intermediarios Colocadores, dichas Personas Relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Hasta donde el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente, el Administrador o Personas Relacionadas (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) con los mismos, no suscribirán Certificados Serie A objeto de la presente Emisión. Sin embargo, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y los Intermediarios Colocadores no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas o una sola persona no adquirirán Certificados Serie A en el futuro.

Ni el Fideicomitente ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Serie A, 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 Serie A se llevará a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación.

La siguiente tabla muestra el número de Certificados Serie A que fueron distribuidos por cada uno de los Intermediarios Colocadores en la Oferta Inicial:

Intermediario Colocador	Número de Certificados Serie A	Porcentaje que representa de la Oferta Inicial
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	5,670,000	64% (sesenta y cuatro por ciento)
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.	3,230,000	36% (treinta y seis por ciento)

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial es de aproximadamente \$53,141,551.02 M.N. (cincuenta y tres millones ciento cuarenta y un mil quinientos cincuenta y un Pesos 02/100 Moneda Nacional). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A correspondientes, se estima que los recursos netos que se obtendrá de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A ascenderá aproximadamente a \$865,298,748.98 M.N. (ochocientos sesenta y cinco millones doscientos noventa y ocho mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 98/100).

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

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$20,234	\$0	\$20,234
Derechos por estudio y trámite ante la BMV	\$17,449	\$2,792	\$20,241
Pago de derechos de inscripción en el RNV	\$623,000	\$0	\$623,000
Listado en la BMV	\$136,223	\$21,796	\$158,019
Comisión de los Intermediarios Colocadores ³ :			
• Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	\$21,015,000	\$3,362,400	\$24,377,400
• Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	\$14,010,000	\$2,241,600	\$16,251,600
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$520,000	\$83,200	\$603,200
Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad	\$667,397	\$106,784	\$774,181
Honorarios de asesores legales de la operación	\$5,450,000	\$872,000	\$6,322,000
Honorarios de asesores fiscales de la operación	\$1,250,000	\$200,000	\$1,450,000
Honorarios de asesores legales de los inversionistas	\$550,000	\$88,000	\$638,000

³ El 30% de la comisión de los Intermediarios Colocadores se pagará en la Fecha de Emisión Inicial y el 70% restante será pagadero en el primer trimestre de 2018

Honorarios de asesores legales de los Intermediarios Colocadores	\$600,000	\$96,000	\$696,000
Honorarios del Auditor Externo	\$441,100	\$70,576	\$511,676
Gastos relacionados con la oferta y promoción	\$550,000	\$88,000	\$638,000
Honorarios y gastos notariales	\$50,000	\$8,000	\$58,000

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 Grupo KMC Campos y Campos, S.C, 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 los Títulos. El Representante Común, sin perjuicio de las obligaciones y derechos consignadas en otras secciones de este Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión, en los Títulos, en la LMV, en la LGTOC y en la Circular Única y demás disposiciones legales aplicables, tendrá, las facultades y obligaciones que se señalan más adelante. Para todo aquello no expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión, en los Títulos y en los Documentos de la Operación, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea I de Tenedores, salvo en los casos en que se prevea algo distinto. Las facultades y obligaciones del Representante Común, incluirán, entre otras las siguientes:

- (a) suscribir el Acta de Emisión y los Títulos que documenten los Certificados Bursátiles, para hacer constar su aceptación del cargo, así como de sus obligaciones y facultades;
- (b) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (c) verificar, a través de la información que para tales fines le sea proporcionada, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, a los Títulos, al Acta de Emisión 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 o del Administrador (o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador), conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (d) 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 convocar de manera conjunta con el Fiduciario, a Asambleas de Tenedores cuando de manera justificada lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos en una Asamblea o Asambleas de Tenedores, así como ejecutar sus resoluciones;
- (e) llevar a cabo todos los actos que le correspondan y que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores;
- (f) otorgar, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y sólo en medida que esta se requiera, en representación de los Tenedores respectivos, los documentos y contratos y sus modificaciones, que deban celebrarse con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (g) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;

- (h) 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;
- (i) solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, asesores legales y/o cualquier persona que preste servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar al Auditor Externo, toda la información y documentación que se encuentre en su posesión o que razonablemente puedan elaborar u obtener y que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso (k) siguiente, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, las Inversiones, Inversiones Serie B, 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. El Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y los prestadores de servicios señalados deberán proporcionar o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en un plazo no mayor a 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha de requerimiento, en el entendido que el (i) Representante Común asumirá que dicha información es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para llevar a cabo sus funciones de supervisión y (ii) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores 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. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores, legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación referida en los plazos antes señalados, sin que el Fiduciario incurra en responsabilidad en caso de que dichos terceros no cumplan con la entrega de información y documentación requerida por el Fiduciario;
- (j) proporcionar a cualquier Tenedor, que así lo requiera, 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 titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;
- (k) verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en el Acta de Emisión, en los Títulos y en el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de dichos documentos (excepto de las obligaciones de índole fiscal, contable, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos que no tengan una relación directa con las Distribuciones del Fideicomiso y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

- (I) actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas del desempeño, de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el inciso (I) anterior una vez al año, si lo estima conveniente y en cualquier otro momento que lo considere necesario, 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; salvo que tenga el carácter de urgente, en cuyo caso dicha notificación será realizada con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en términos de los incisos anteriores y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento de los Tenedores 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 de la Operación, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido, que dicha revelación no se considerará un incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Operación. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del evento relevante respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, el Representante Común deberá llevar a cabo dicha publicación inmediatamente;

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, 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 verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la ley aplicable. 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 dichos terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, 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 si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, 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 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;

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 del desempeño de los Vehículos de Inversión, las Inversiones, Inversiones Serie B y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, y tampoco deberán revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión, las Inversiones, Inversiones Serie B y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión, Inversiones Serie B u operación; en el entendido que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y éstos estarán obligados a proporcionar la información relacionada con estos temas;

Asimismo, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico y/o en los comités técnicos especiales, en su caso, en el Comité de Inversión, en la Asamblea de Tenedores y/o en las asambleas de tenedores especiales, en su caso, ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo cualquiera de los actos y/o funciones que le corresponden derivadas de su encargo conforme a los Documentos de la Operación o las disposiciones legales aplicables, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

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

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho los Tenedores conforme a los Títulos 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 de los Títulos que correspondan o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

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 Fiduciario (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) o en su defecto el Fideicomitente, se obligan a (a) indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal ("**Personas Indemnizadas del Representante Común**") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada del Representante Común y/o el Representante Común o que pueda determinársele a dicha Persona Indemnizada del Representante Común y/o al Representante Común en consecución de los intereses del Fideicomiso, o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o los Documentos de la Operación; y (b) reembolsar a las Personas Indemnizadas del Representante Común y/o al Representante Común 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 del Representante Común en consecución de los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a (i) daños y perjuicios o cualesquier costos o gastos derivados de la negligencia, dolo o mala fe de las Personas Indemnizadas del Representante Común y/o del Representante Común, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; (ii) daños y perjuicios o cualesquier costos o gastos derivados de actividades que el Representante Común no podría razonablemente haber considerado lícitas, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; (iii) costos o gastos que la Persona Indemnizada del Representante Común haya aceptado incurrir, renunciando expresamente al derecho de indemnización contenido en el Fideicomiso; y (iv) daños y perjuicios o cualesquier costos o gastos derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas (A) en el Fideicomiso; y/o (B) en los Documentos de la Operación; y/o (C) en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada del Representante Común y/o del Representante Común, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme.

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 y vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores especiales de la serie o subserie correspondiente (en la medida en que la resolución del asunto en cuestión no sea facultad de la Asamblea de Tenedores general conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y/o en los Títulos), para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente, para lo cual les aplicarán, en lo conducente, las mismas reglas que las previstas para la Asamblea de Tenedores generales.

Lugar de Celebración

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

Convocatoria

- (a)** La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, salvo por el caso previsto en el inciso (b) siguiente, o por el juez competente, en su caso. El Administrador y/o el Comité Técnico podrán solicitar en cualquier momento al Representante Común y/o al Fiduciario a que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario y el Representante Común deberán 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 juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador y/o del Comité Técnico deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente y los custodios le entreguen a este último los listados de titulares, en su caso.
- (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, sin requerir la participación del Fiduciario, para que la Asamblea de Tenedores, se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.
- (c)** Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que se efectúen únicamente por el Representante Común o, en conjunto con el Fiduciario, según corresponda, deberán ser suscritas por quien o quienes realice(n) la convocatoria, y se publicarán una vez, por lo menos: (i) en EMISNET, por el Fiduciario; y (ii) en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario, por el Representante Común, en ambos casos, con al menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la LMV y demás artículos aplicables de la LGTOC; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, en el entendido que en el caso previsto en el inciso (b) inmediato anterior, será responsabilidad del Representante Común realizar las publicaciones a las que se refieren los incisos (i) y (ii) inmediatos anteriores.
- (d)** La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en forma gratuita para su revisión por parte de los Tenedores que acrediten serlo y que tenga derecho a participar en dicha asamblea, en las oficinas del Representante Común y/o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 (diez) días

naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

Admisión y Representación

- (a)** 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 por 2 (dos) testigos.
- (b)** Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva, 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 titulares 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.
- (c)** Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores, a un secretario y a 1 (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 respecto del asunto de que se trate (considerando que para aquellos asuntos de la competencia de una Asamblea de Tenedores especial bastará contar con el voto de la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto de la serie o subserie de que se trate), 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.
- (f)** Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Cláusula 9.2(b)(ii) del Fideicomiso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).
- (g)** Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación en ese momento, sin distinción de serie o subserie y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, sin distinción de serie o subserie, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.
- (h)** 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 que acrediten serlo, 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.

- (i) Salvo que en el Fideicomiso, en los Títulos y/o en el Acta de Emisión se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, deberán estar representadas en ella cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) más uno 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 50% (cincuenta por ciento) más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

Facultades de la Asamblea de Tenedores

Será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores:

(a) aprobar la modificación a esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Comité Técnico, para lo cual deberán abstenerse de votar aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (i) o (ii) del segundo párrafo del inciso (h) de la Cláusula 9.2, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

(b) 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 (i) el Administrador tenga el derecho de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y (ii) no existan más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores;

(c) aproar la extensión del Periodo de Inversión así como su reducción, en la medida en que aún no se hubiere utilizado la totalidad del Monto Invertible Serie A y/o Serie B;

(d) calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

(e) ordenar al Fiduciario la contratación y remoción de consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;

(f) aprobar cualquier emisión, colocación, listado, pública o privada, de acciones, certificados bursátiles fiduciarios indizados o de cualquier otro tipo, a través de cualesquier bolsa de valores, nacional o extranjera, representativas del capital de cualquier Vehículo de Inversión, en el entendido que en caso de que el Fiduciario deje de mantener el Control sobre dicho Vehículo de Inversión como consecuencia de la emisión o colocación, el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo una Desinversión dentro de los siguientes 6 (seis) meses que tenga como resultado la cesión de los valores obtenidos en la emisión o colocación correspondiente, a los Tenedores, según corresponda;

(g) aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración o al mandato del Administrador;

(h) remover con causa al Administrador y designar al Administrador Sustituto;

(i) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;

(j) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Fideicomiso;

(k) autorizar, previa sugerencia del Administrador y con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la extensión o modificación de la Fecha de Vencimiento por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno, con la finalidad de dar más tiempo para la salida de las Inversiones;

(l) remover y designar, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, al sustituto del Fiduciario y del Representante Común. En caso que para decidir sobre la remoción del Representante Común se requiera una segunda o ulterior convocatoria; se considerará instalada legalmente en segunda o ulterior convocatoria, 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;

(m) modificar, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Fines del Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación, en los casos previstos en la Cláusula 21.1 del Fideicomiso, sin perjuicio de las modificaciones derivadas de los incisos (a) y (c) anteriores;

(n) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y en los Lineamientos de Inversión.

(o) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Administrador o el Coinversionista y, en su caso, decidir sobre la disminución de la Comisión del Administrador Serie A;

(p) modificar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, los Criterios de Elegibilidad o los Límites de Apalancamiento;

(q) resolver, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, la remoción sin causa del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto;

(r) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la reapertura y/o ampliación del Monto Máximo de la Emisión;

(s) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, llevar a cabo Ofertas Adicionales; y

(t) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, las modificaciones a la Cláusula 12 del Fideicomiso;

(u) remover al Representante Común y designar al representante común sustituto, con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(v) modificar el Acta de Emisión, con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, salvo que la modificación deba replicarse en el Contrato de Fideicomiso, supuesto en el cual se estará a lo supuesto en el inciso (m) anterior, y/o en la Cláusula 21.2, según corresponda.

Para que se considere instalada válidamente una Asamblea de Tenedores que se reúna para tratar los asuntos previstos en los incisos (u) y (v) anteriores, 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, salvo que se trate de una segunda o ulterior convocatoria, en cuyo caso se considerará instalada válidamente con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación 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.

Nulidad de los Acuerdos

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

Actas de Asambleas de Tenedores

De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario. 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 del acta levantada y del anexo que, en su caso, la acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y sus respectivos anexos y demás documentación e información que se refiera a la actuación de la Asamblea de Tenedores y del Representante Común, la cual será conservada por el Representante Común y tendrán el derecho de solicitar que, a expensas del Tenedor de que se trate, 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 y para que el Fiduciario revele su existencia al público inversionista a través de la bolsa en la que coticen los Certificados, dentro de los mismos 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación en los que el Fiduciario haya sido notificado. 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.

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. En el entendido que dicha renuncia será temporal y cualquier tenedor podrá ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior.

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 de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, en la cual, entre otros, se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes que integran el Comité Técnico y discutir y, en su caso, aprobar 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 III, 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 Rodríguez Moreno
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Pablo de la Peza Gándara
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	José Ildefonso Buendía Calzada Alejandra González Canto
Abogado Independiente	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Gunter A. Schwandt Jenny Ma. Andrea Ferrón Coronado Mario de la Portilla Guevara
Asesor fiscal externo	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Adalberto Valadez H.
Auditor Externo	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.	Miguel Ángel Millán Naranjo
Tercero independiente autorizado para emitir dictámenes fiscales	Grupo KMC Campos y Campos, S.C.	Enrique Rentería López
Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores	Bufete Robles Miaja, S.C.	Rafael Robles Miaja Ximena Robles Miaja Gustavo Rodríguez Aradillas

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Juan Carlos Sotomayor, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre II, piso 31; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; Ciudad de México, México, teléfono (01) 55 5081 1367 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico jcsotomayor@artha.com.mx.

Los asesores legales de ciertos inversionistas Creel García-Cuellar Aiza y Enríquez, 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 K**.

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.

Fondos Paralelos

Durante los 9 (nueve) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fideicomitente o alguna de sus Afiliadas podrá constituir, levantar o participar en uno o más vehículos de inversión cuya finalidad sea invertir conjuntamente con la Sociedad Controladora en uno o más Vehículos de Inversión (cada uno, un "**Fondo Paralelo**"). El Fideicomitente seleccionará de buena fe a las personas que participarán como inversionistas en los Fondos Paralelos, quienes podrán ser, en forma enunciativa mas no limitativa, inversionistas institucionales e inversionistas calificados, según dichos términos se definen en la LMV y la Circular Única, considerando las características propias del inversionista de que se trate. La participación de Fondos Paralelos deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Una vez que se constituya o levante un Fondo Paralelo, el Fideicomitente deberá informar por escrito de dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común.

Adicionalmente, el Fiduciario tendrá el derecho de obtener, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, la modificación del Contrato de Fideicomiso a fin de reflejar cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija la participación de los Fondos Paralelos.

El Representante Común estará facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 21.1 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 (K) Modificaciones al Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

Cada Fondo Paralelo será administrado por el Administrador. Sujeto a las circunstancias particulares de cada fondo, los Fondos Paralelos, en la medida que les sea posible, invertirán conjuntamente con la Sociedad Controladora de manera sustancialmente proporcional, y en su caso, a los demás Fondos Paralelos, según sea determinado por escrito por el Administrador, en la fecha de inversión. El Administrador, cobrará a los Fondos Paralelos y/o sus inversionistas, honorarios y contraprestaciones similares a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los Fondos Paralelos no podrán participar en aquellas inversiones que sean realizadas por la Sociedad Controladora con anterioridad a la fecha en que dichos Fondos Paralelos sean constituidos, en el entendido que los Fondos Paralelos únicamente podrán participar en las inversiones a ser realizadas con posterioridad a que los mismos sean constituidos.

Bajo ningún supuesto los Fondos Paralelos o terceros inversionistas podrán tener una participación mayor que el Fideicomiso en algún Vehículo de Inversión, fuera de lo anteriormente mencionado, no existe otro límite a la participación de Fondos Paralelos y terceros inversionistas.

El Administrador causará que los Fondos Paralelos dispongan de sus inversiones en los Vehículos de Inversión, sustancialmente al mismo tiempo y en la misma proporción que la Sociedad Controladora desinvierta su participación en dichas sociedades, salvo que el Comité de Inversiones apruebe que la desinversión por parte de los Fondos Paralelos se lleve a cabo en momentos distintos, y así se haya establecido en la documentación que rija la participación

de los Fondos Paralelos. Adicionalmente, los Fondos Paralelos deberán ejercer sus derechos en los Vehículos de Inversión de manera coordinada con la Sociedad Controladora.

Cualesquiera Gastos de Inversión (y gastos similares) y cualesquiera obligaciones de indemnizar serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso (por las inversiones realizadas directamente a través de la Sociedad Controladora e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión), el Fideicomitente, y según el caso, de los Fondos Paralelos, según corresponda, en forma proporcional a las inversiones realizadas; en el entendido que cada vehículo será responsable de sus gastos internos. El Administrador deberá reembolsar a la Sociedad Controladora y a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubiere recibido de éstos para la realización de 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 fueran cancelados.



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 – I.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 III, 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 y/u las operaciones que en México a lo largo del sector inmobiliario para uno o más de los fines siguientes: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración de activos inmobiliarios, préstamos, créditos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en activos inmobiliarios, incluyendo comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliario y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios, 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 calificadora de valores.

Los Certificados Bursátiles incorporan a favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia de Certificados de la serie o subserie correspondiente, 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 Serie A y Serie B 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 Serie A, 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 III, 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 de mercado del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos;
- (ii) respecto de garantías otorgadas y financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso, no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. En el entendido que el Fideicomiso en ningún caso podrá garantizar préstamos, financiamientos u obligaciones con el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por préstamos, financiamientos u obligaciones relacionadas con una Línea de Suscripción pudiendo otorgar gravámenes sobre el derecho del Fiduciario de realizar Llamadas de Capital, incluyendo las cantidades derivadas de dichas Llamadas de Capital pero sólo para garantizar obligaciones del Fideicomiso conforme a una Línea de Suscripción;
- (iii) el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento).
- (iv) 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 de mercado 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) del Monto Máximo de la Emisión Serie A,

según sea el caso) 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 y, en su caso, las Inversiones Serie B, 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 una porción preponderante de su tiempo laboral 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. La obligación anterior no aplicará respecto de las actividades que lleve a cabo el Equipo Ejecutivo del Administrador en relación con cualquier vehículo de inversión, fondo o fideicomiso creado por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso o cualesquiera de los fondos o fideicomisos en los cuales el Administrador o sus Afiliadas sean socios, operativos o administradores, incluyendo sin limitar (i) el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles de los denominados certificados de capital de desarrollo no. F/00964 celebrado entre Artha Desarrolladora S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (ahora CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) como fiduciario, de fecha 8 de octubre de 2013 (con claves de pizarra ARTCK13 y ARTHCK13-2); (ii) el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles no. CIB/2218 celebrado entre Prana Capital S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente y administrador y CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple como fiduciario de fecha 15 de abril de 2015 (con clave de pizarra PRANACK15); y (iii) el fideicomiso de emisión de certificados fiduciarios de desarrollo no. CIB/2363 celebrado entre Artha Desarrolladora II, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, de fecha 6 de noviembre de 2015 (con clave de pizarra ARTH4CK15). 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 Contrato de Fideicomiso 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 100% (cien por ciento) del Monto Invertible Serie A ya haya sido comprometido (las "**Condiciones de Exclusividad**"). Asimismo, el Administrador se abstendrá promover que el Equipo Ejecutivo traslade sus oficinas fuera de México.

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 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Invertible Serie A ya haya sido comprometido para su inversión; **(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:

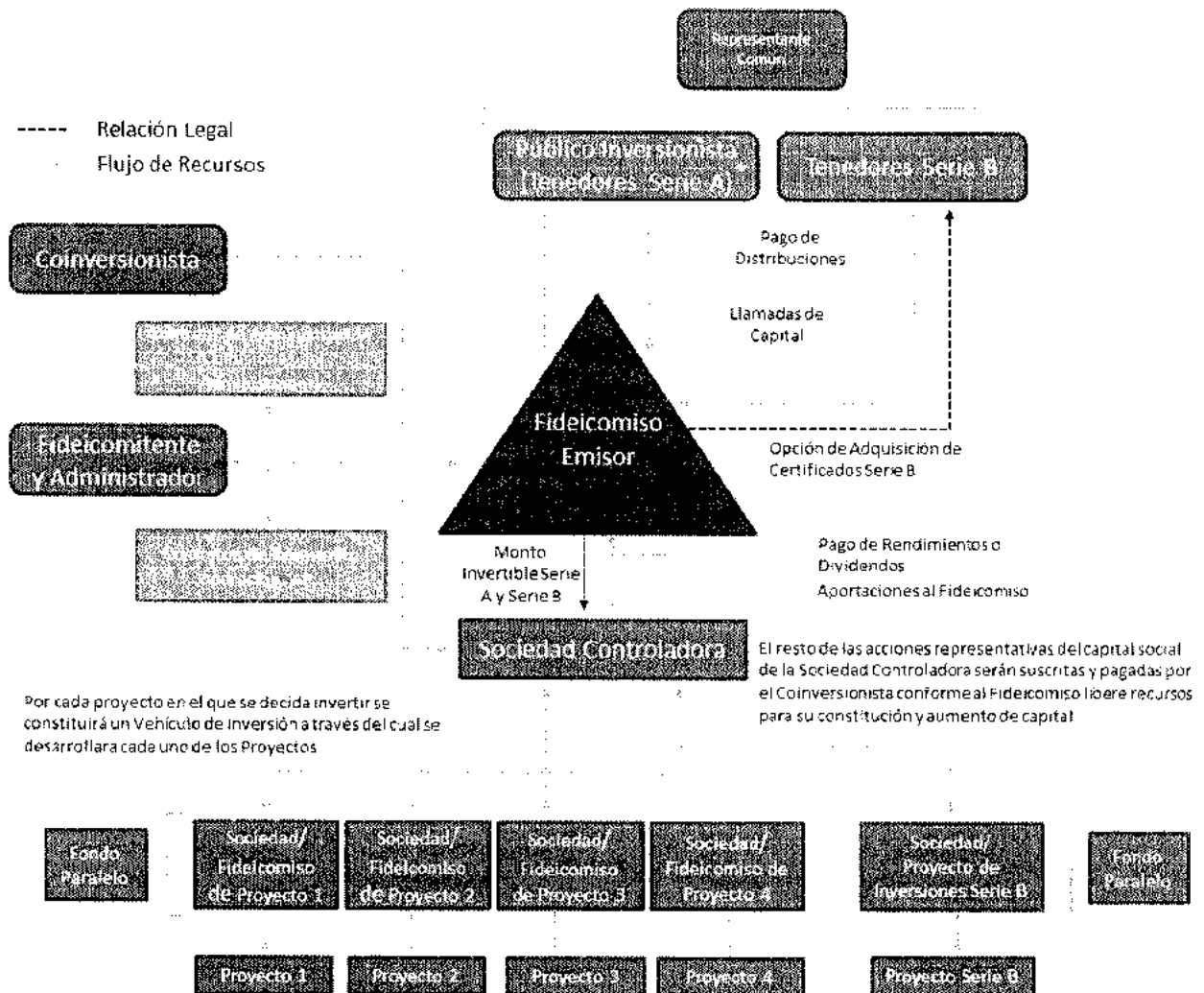
- (a)** el saldo del Monto Invertible Serie A o Serie B, según sea el caso, disponible en la Cuenta de Inversiones o en la Cuenta de Inversiones Serie B, según sea el caso y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser entregado por el Fiduciario a los Tenedores, en proporción al número de Certificados Bursátiles de la serie o subserie de los que sean titulares, según sea el caso, como Distribuciones del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que dichas cantidades no deberán considerarse, bajo ninguna circunstancia, para el cálculo del Retorno Preferente Serie A o Serie B, según sea el caso, 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 de Tenedores deberán aprobarlo mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados en circulación, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

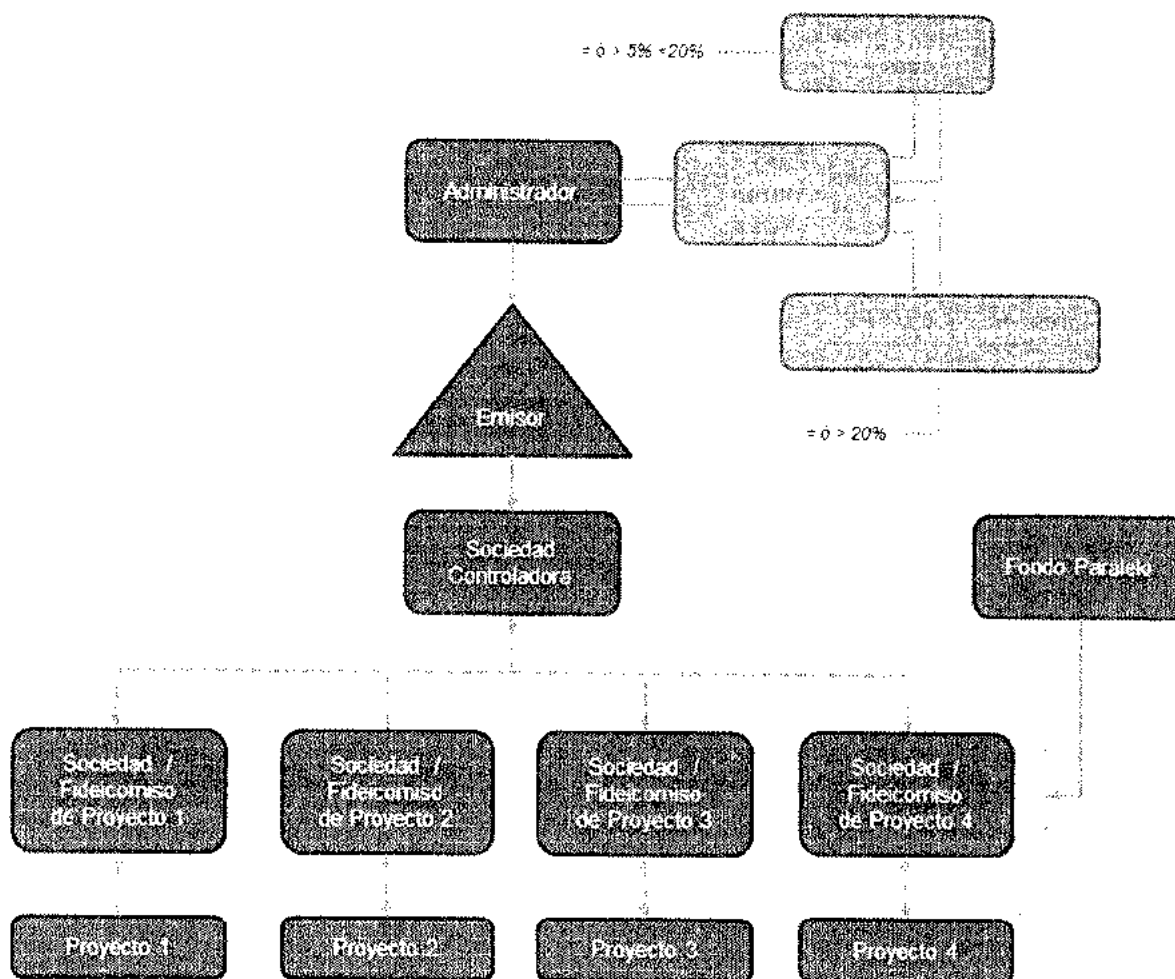
En caso de que el Coinversionista decida ejercer el derecho antes mencionado y haya obtenido para tal efecto el consentimiento de los Tenedores, el precio de compra de las Acciones Serie B será utilizado por el Fiduciario para ser distribuido a los Tenedores. Una vez hecho lo anterior, y cuando se hayan 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:



l

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



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 e Inversiones Serie B) que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el 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 o Inversión Serie B 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 Serie A; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores, para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión o Inversión Serie B, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, 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 de Inversiones 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 **(1)** 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones y **(2)** el 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones Serie B, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones Serie B; **(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 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) del Monto Invertible por Proyecto en las Inversiones Serie B; 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. 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 y en su caso, las Inversiones Serie B. 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, Gerardo Fernández Miranda, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Rafael Díaz Guerrero y Juan Pablo Martínez Velasco 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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B; **(vii)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; **(viii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(ix)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(x)** 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 **(xi)** las demás cantidades, bienes 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, así como 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 del Administrador Serie A, 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/2700 de fecha 4 de diciembre de 2017 constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario. El Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como Anexo D. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente:	Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V., sus causahabientes, sucesores o cesionarios.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, sus causahabientes, sucesores o cesionarios
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, sus causahabientes, sucesores o cesionarios
Administrador:	Artha Desarrolladora III, 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 A y el Compromiso Restante de los Tenedores Serie B;
- (g)** los recursos que se deriven del ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, que en su caso ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A;

- (h) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (i) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (j) 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
- (k) las demás cantidades, bienes 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 restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, la emisión de Certificados Serie B, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión, en el entendido que en ningún caso la suma de todas las emisiones de Certificados Bursátiles podrán exceder el Monto Máximo 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 e Inversiones Serie B 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 el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda a cada uno de ellos conforme al Contrato de Fideicomiso 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:

- (i)** emitir los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial, Ofertas Adicionales y/o Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A e incrementar el número de Certificados Serie A emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de Certificados Serie A, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, 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 Serie A (y mantener y/o actualizar el registro de los Certificados Serie A en el RNV y su listado en la BMV), incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso Serie A conforme al Contrato de Fideicomiso; y
- (ii)** emitir los Certificados Serie B respecto de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B que sea ejercida y de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B e incrementar el número de Certificados Serie B de cualquier subserie emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de Certificados Serie B, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, 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 Serie B (y mantener y/o actualizar el registro de los Certificados Serie B en el RNV y su listado en la BMV), incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso Serie B conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) que el Fiduciario, por conducto del fedatario público que designe el Administrador: **(i)** lleve a cabo las gestiones necesarias para inscribir el Contrato de Fideicomiso ante el 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, en el entendido que el Administrador deberá notificar al Representante Común la inscripción del Fideicomiso, así como de cualesquiera modificaciones al mismo en el RUG dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que se realice la inscripción en cuestión;;

(d) que, previa aprobación e instrucción del Administrador o del 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 de Certificados Serie A y/o los Gastos Serie B a quien corresponda;

(e) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión, lleve a cabo las Emisiones de Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes (y en caso de ser necesario sustituirlos) y depositar dichos Títulos en Indeval;

(f) 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, la emisión de Ofertas Adicionales, la emisión de Certificados Serie B y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante el RNV, según sea el caso;

(g) celebrar uno o más Contratos de Colocación en relación con los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Fideicomiso y ejercer los derechos 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;

(h) 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 ejercer los derechos y cumplir las obligaciones previstas en el mismo;

(i) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores correspondiente, 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;

(j) llevar a cabo la Emisión mediante instrucción previa y por escrito del Administrador, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, éstas de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico para el destino que se establezcan por dicho Comité Técnico, por la Asamblea de Tenedores correspondiente, según sea el caso;

(k) 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;

(l) en los casos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, cancelar y/o sustituir los Títulos que amparan los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital de Certificados Serie A o Certificados Serie B, según sea el caso y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos;

(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, Gastos Serie B, Gastos de Inversión y Gastos de Asesoría Independiente, 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 Col inversionista 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 las Cláusulas 10.1.4, 11.1.1 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 y/o de la Sociedad Controladora, así como adquirir y disponer de dichos bienes;

(t) ejercer, o permitir a quién corresponda, en términos del Contrato de Fideicomiso, 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, en caso de ser aplicable, la contraparte con la que sean celebradas dichas operaciones de cobertura o derivados deberá contar con una calificación AAA o mayor a escala nacional;

(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 (distinto a las Líneas de Suscripción, las cuales se registrarán por el inciso (aa) siguiente) 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) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador, y previa autorización del Comité Técnico cuando el monto disponible bajo cada una de dichas líneas sea equivalente al 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, o previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando dicho monto represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, en el entendido, que (1) los montos a ser obtenidos como préstamos en relación con las Líneas de Suscripción no podrán exceder el monto que resulte menor entre (i) el monto que represente el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión de la Serie A y (ii) el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores de la serie o subserie correspondiente; (2) no podrán ser utilizados para el pago de la Comisión del Administrador Serie A; y (3) cada disposición que se haga al amparo de una Línea de Suscripción deberá pagarse a más tardar a los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que se recibió dicha disposición;

(bb) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los contratos de apertura de crédito de las Líneas de Suscripción en los términos establecidas en los mismos, incluyendo sin limitación las obligaciones relacionadas con las distribuciones;

(cc) 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;

(dd) 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, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes o en su caso de la Asamblea de Tenedores;

(ee) 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;

(ff) 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 por el Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso;

(gg) 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, Gastos de Inversión, Gastos de Asesoría Independiente y los Gastos Serie B en términos de la Cláusula 10 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso;

(hh) 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;

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

(jj) 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;

(kk) 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 Administrador o en su caso el Representante Común;

(ll) 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;

(mm) 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 RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso;

(nn) llevar a cabo todos los actos y gestiones que sean aplicables a los Certificados Bursátiles y que resulten necesarios o convenientes para cumplir con los requisitos establecidos en la regulación fiscal aplicable y en la Cláusula 24 del Contrato de Fideicomiso;

(oo) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier solicitudes, consultas fiscales, y confirmaciones de criterio que el Administrador le instruya presentar de conformidad con la Cláusula 19 del Contrato de Fideicomiso; y

(pp) 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, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(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 del Administrador Serie A, 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 Serie A o el Retorno Preferente Serie B, según sea el caso;

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 (la "**Actualización**"):

(A) Respecto de las Inversiones:

- (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)(A) 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 (A)(1) anterior, un monto igual al 20% (veinte por ciento) de **(a)** el monto del Retorno Preferente Serie A que haya sido pagado a los Accionistas de la Sociedad Controladora bajo el inciso (i)(2) anterior, más **(b)** una cantidad equivalente al monto que hayan recibido los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de los incisos (ii)(A)(1) y (ii)(A)(2) anteriores.

(B) Respecto de Inversiones Serie B:

- (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)(B) 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 (B)(1) anterior, un monto igual al 5% (cinco por ciento) de (a) el monto del Retorno Preferente Serie B, que haya sido pagado a los Accionistas de la Sociedad Controladora bajo el inciso (i)(2) anterior, más (b) una cantidad equivalente al monto que hayan recibido los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de los incisos (ii)(B)(1) y (ii)(B)(2) anteriores.

- (ii) 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 (el "**Premio**"):

(A) Respecto de las Inversiones:

- (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.

(B) Respecto de las Inversiones Serie B:

- (1) el 95% (noventa y cinco por ciento), para cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en proporción a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora, y
- (2) el 5% (cinco por ciento) restante para el Coinversionista.

(c) Los derechos del Coinversionista a recibir los Dividendos de conformidad con los incisos (b) (ii) (A) y (B) 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 o subserie respectiva, conformidad con lo previsto en las Cláusulas 8.1.1, 10.1.3 y 10.1.4 del Contrato de 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. 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 Serie A y/o el Retorno Preferente Serie B, según sea el caso. El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente Serie A y/o el Retorno Preferente Serie B, según sea el caso y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones, Inversiones Serie B y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente Serie A y/o el Retorno Preferente Serie B, según sea el caso 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 Serie A y/o el Retorno Preferente Serie B, según sea el caso, tengan derecho a recibir los Tenedores Serie A y/o Serie B, según sea el caso, bajo las disposiciones de la Cláusula 12.2.2 del Contrato de Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a dichos Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

(E) Cuentas del Fideicomiso

El Fiduciario, previa instrucción por escrito que reciba del Administrador, deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las siguientes cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles Serie A:

- (a) la Cuenta General Serie A;
- (b) la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (c) la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
- (d) la Cuenta de Inversiones; y
- (e) la Cuenta de Distribuciones (en su conjunto las "**Cuentas del Fideicomiso Serie A**").

El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso Serie A, 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 Contrato de Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario, podrá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso Serie A 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 Serie A, 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 Serie A, 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 Contrato de 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 Serie A, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso Serie A para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas. La instrucción del Administrador al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.

Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso Serie A 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 Serie A serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuenta General Serie A

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso Serie A segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta General Serie A**", misma que administrará de conformidad con lo siguiente:

La Cuenta General Serie A operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario recibirá en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, la Aportación Inicial del Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.
- (b) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se realicen Ofertas Adicionales y/o se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión de los Certificados Serie A, el Fiduciario recibirá las cantidades

derivadas de dichas emisiones y ofertas, correspondientes a los Certificados Serie A, neto de la comisión de los Intermediarios Colocadores.

- (c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, de los Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A.
- (a) Con cargo a la presente 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.
- (b) Una vez que el Fiduciario haya (i) pagado los Gastos de Emisión y Colocación de Certificados Serie A, y (ii) segregado los recursos suficientes para constituir la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible Serie A a la Cuenta de Inversiones.

En esta cuenta se depositarán también todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, a través de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A, de conformidad con el Contrato de 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 Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso Serie A 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 la Cuenta General Serie A, 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 de Administración Serie A, la cual podrá ser pagada directamente por la Sociedad Controladora, de acuerdo al tercer párrafo del inciso (d) siguiente (el "**Monto Mínimo de Reserva para Gastos**").
- (b) Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles 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 Contrato de Fideicomiso, con excepción de los honorarios y/o comisiones a favor del Fiduciario en términos del Contrato de 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 de Tenedores, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Asesoría Independiente. De igual forma, el Comité Técnico podrá ordenar la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, por así considerarlo conveniente.

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 Contrato de 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 la Cuenta General Serie A y que mediante dicha instrucción se le determine, en la Cuenta 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 Contrato de 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 de Administración Serie A 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 de Administración Serie A 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 de Administración Serie A 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 de Administración Serie A se mantengan reservados en la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Cuenta de Inversiones.

Cuenta de Distribuciones

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, 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 relación con los Certificados Serie A, 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 Certificados Serie A.
- (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 Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Inversiones

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Inversiones**". La Cuenta de Inversiones operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General Serie A depositará en la Cuenta de Inversiones el Monto Invertible Serie A resultante de dicha Cuenta General Serie A.
- (b) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión (o incluso después en caso de Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión), el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones 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 que le corresponda en términos del Contrato de Coinversión con cargo a la Cuenta de Inversiones, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.
- (d) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos.
- (e) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión (o incluso después en caso de Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión), según sea el caso, serán depositadas en la Cuenta de Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario.

Creación y Mantenimiento de las Cuentas Serie B

El Fiduciario, previa instrucción por escrito que reciba del Administrador, deberá establecer y mantener, por cada subserie de Certificados Serie B, desde la Emisión Inicial Subserie B de la subserie correspondiente y hasta la terminación del Contrato de Fideicomiso, las siguientes cuentas relacionadas con los Certificados Bursátiles Serie B de la subserie correspondiente:

- (a) la Cuenta General Serie B;
- (b) la Cuenta de Inversiones Serie B; y
- (c) la Cuenta de Distribuciones Serie B (en su conjunto las "**Cuentas del Fideicomiso Serie B**").

El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso Serie B, 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 Contrato de Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario, podrá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso Serie B 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 Serie B, 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 Serie B, 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 Contrato de 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 Serie B, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso Serie B para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas. La instrucción del Administrador al Fiduciario mediante la cual se soliciten los accesos y/o dispositivos en favor de las personas físicas que en carácter de representantes legales y/o apoderados legales del Administrador, tendrán acceso de consulta a las Cuentas del Fideicomiso, deberá especificar respecto de cada una de ellas; (i) nombre completo; (ii) teléfono; (iii) domicilio; (iv) correo electrónico; (v) copia simple de su registro federal de contribuyentes; (vi) copia simple de su clave única de registro de población; y (vii) copia simple de su identificación oficial con firma, legible y vigente.

Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso Serie B 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 Serie B serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuenta General Serie B

En la fecha Emisión Inicial Subserie B de la subserie correspondiente, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso Serie B segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta General Serie B**", misma que administrará de conformidad con lo siguiente:

La Cuenta General Serie B operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario recibirá los montos derivados de cualquier emisión de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, así como de las Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B y Llamadas de Capital de Certificados Serie B, neto de la comisión de los Intermediarios Colocadores.
- (b) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, los Gastos Serie B de la subserie correspondiente.

- (c) El Fiduciario deberá, en o con posterioridad a cada Fecha de Transmisión de Certificados Serie B, conforme a las instrucciones del Administrador, pagar o reembolsar los gastos que resulten del anuncio y ejercicio de cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B, respecto de la subserie correspondiente (incluyendo, sin limitación, al Fideicomitente), incluyendo los honorarios y gastos del Fiduciario, Representante Común y de asesores (incluyendo, sin limitación, asesores legales y fiscales).
- (d) Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario únicamente podrá realizar Inversiones Serie B con recursos que resulten de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B.
- (e) Una vez que el Fiduciario haya pagado los Gastos Serie B de la subserie correspondiente, transferirá el Monto Invertible Serie B a la Cuenta de Inversiones Serie B.

En esta cuenta se depositarán también todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, a través de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con cualquier Documento de la Operación.

Cuenta de Distribuciones Serie B

En la fecha Emisión Inicial Subserie B de la subserie correspondiente, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso Serie B segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Distribuciones Serie B**".

La Cuenta de Distribuciones Serie B 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 relación con los Certificados Serie B de la subserie correspondiente, en la Cuenta de Distribuciones Serie B.
- (b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para el pago de los Gastos Serie B, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones Serie B por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores de Certificados Serie B.
- (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 Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Inversiones Serie B

En la fecha de Emisión Inicial Subserie B de la subserie correspondiente, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso Serie B segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Inversiones Serie B**". La Cuenta de Inversiones Serie B operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General Serie B depositará en la Cuenta de Inversiones Serie B el Monto Invertible Serie B resultante de dicha Cuenta General Serie B.
- (b) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico, incurrirá en Gastos Serie B que le corresponda en términos del Contrato de Coinversión con cargo a la Cuenta de Inversiones Serie B, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.
- (c) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones Serie B que no se hubieren utilizado concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión (o incluso después en caso de Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión), según sea el caso, serán depositadas en la Cuenta de Distribuciones Serie B del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario.

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 y vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores especiales de la serie o subserie correspondiente (en la medida en que la resolución del asunto en cuestión no sea facultad de la Asamblea de Tenedores general conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y/o en los Títulos), para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente, para lo cual les aplicarán, en lo conducente, las mismas reglas que las previstas para la Asamblea de Tenedores generales.

Lugar de Celebración

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

Convocatoria

- (e) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, salvo por el caso previsto en el inciso (b) siguiente, o por el juez competente, en su caso. El Administrador y/o el Comité Técnico podrán solicitar en cualquier momento al Representante Común y/o al Fiduciario a que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario y el Representante Común deberán 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 juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador y/o del Comité Técnico deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval

le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente y los custodios le entreguen a este último los listados de titulares, en su caso.

- (f) 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, sin requerir la participación del Fiduciario, para que la Asamblea de Tenedores, se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.
- (g) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que se efectúen únicamente por el Representante Común o, en conjunto con el Fiduciario, según corresponda, deberán ser suscritas por quien o quienes realice(n) la convocatoria, y se publicarán una vez, por lo menos: (i) en EMISNET, por el Fiduciario; y (ii) en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario, por el Representante Común, en ambos casos, con al menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la LMV y demás artículos aplicables de la LGTOC; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, en el entendido que en el caso previsto en el inciso (b) inmediato anterior, será responsabilidad del Representante Común realizar las publicaciones a las que se refieren los incisos (i) y (ii) inmediatos anteriores.
- (h) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en forma gratuita para su revisión por parte de los Tenedores que acrediten serlo y que tenga derecho a participar en dicha asamblea, en las oficinas del Representante Común y/o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

Admisión y Representación

- (a) 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 por 2 (dos) testigos.
- (b) Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva, 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 titulares 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.
- (c) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea de Tenedores designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea de Tenedores, a un secretario y a 1 (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 respecto del asunto de que se trate (considerando que para aquellos asuntos de la competencia de una Asamblea de Tenedores especial bastará contar con el voto de la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto de la serie o subserie de que se trate), 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.
- (f) Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Cláusula 9.2(b)(ii) del Fideicomiso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).
- (g) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación en ese momento, sin distinción de serie o subserie y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados en circulación de los que sean titulares, sin distinción de serie o subserie, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.
- (h) 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 que acrediten serlo, 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.
- (i) Salvo que en el Fideicomiso, en los Títulos y/o en el Acta de Emisión se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella cuando menos el 50% (cincuenta por ciento) más uno 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 50% (cincuenta por ciento) más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

Facultades de la Asamblea de Tenedores

Será facultad exclusiva de la Asamblea de Tenedores:

- (a) aprobar la modificación a esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Comité Técnico, para lo cual deberán abstenerse de votar aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los

dos supuestos señalados en los numerales (i) o (ii) del segundo párrafo del inciso (h) de la Cláusula 9.2, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

- (b) 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 (i) el Administrador tenga el derecho de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y (ii) no existan más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores;
- (c) aprobar la extensión del Periodo de Inversión así como su reducción, en la medida en que aún no se hubiere utilizado la totalidad del Monto Invertible Serie A y/o Serie B;
- (d) calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;
- (e) ordenar al Fiduciario la contratación y remoción de consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (f) aprobar cualquier emisión, colocación, listado, pública o privada, de acciones, certificados bursátiles fiduciarios indizados o de cualquier otro tipo, a través de cualesquier bolsa de valores, nacional o extranjera, representativas del capital de cualquier Vehículo de Inversión, en el entendido que en caso de que el Fiduciario deje de mantener el Control sobre dicho Vehículo de Inversión como consecuencia de la emisión o colocación, el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo una Desinversión dentro de los siguientes 6 (seis) meses que tenga como resultado la cesión de los valores obtenidos en la emisión o colocación correspondiente, a los Tenedores, según corresponda;
- (g) aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración o al mandato del Administrador;
- (h) remover con causa al Administrador y designar al Administrador Sustituto;
- (i) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;
- (j) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Fideicomiso;
- (k) autorizar, previa sugerencia del Administrador y con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la extensión o modificación de la Fecha de Vencimiento por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno, con la finalidad de dar más tiempo para la salida de las Inversiones;
- (l) remover al Fiduciario y designar a su sustituto, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

- (m) modificar, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Fines del Fideicomiso, sus anexos, al Contrato de Administración o sus anexos, al Contrato de Coinversión o sus anexos, al Acta de Emisión o a los Títulos, en los casos previstos en la Cláusula 21 siguiente, sin perjuicio de las modificaciones derivadas de los incisos (a) y (c) de esta sección;
- (n) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y en los Lineamientos de Inversión.
- (o) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Administrador o el Coinversionista y, en su caso, decidir sobre la disminución de la Comisión del Administrador Serie A;
- (p) modificar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, los Criterios de Elegibilidad o los Límites de Apalancamiento;
- (q) resolver, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, la remoción sin causa del Administrador y la designación de un Administrador Sustituto;
- (r) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, la reapertura y/o ampliación del Monto Máximo de la Emisión;
- (s) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, llevar a cabo Ofertas Adicionales; y
- (t) aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, las modificaciones a la Cláusula 12 del Fideicomiso;
- (u) remover al Representante Común y designar al representante común sustituto, con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; y
- (v) modificar el Acta de Emisión, con el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, salvo que la modificación deba replicarse en el Contrato de Fideicomiso, supuesto en el cual se estará a lo supuesto en el inciso (m) anterior, y/o en la Cláusula 21.2, según corresponda.

Para que se considere instalada válidamente una Asamblea de Tenedores que se reúna para tratar los asuntos previstos en los incisos (u) y (v) anteriores, 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, salvo que se trate de una segunda o ulterior convocatoria, en cuyo caso se considerará instalada válidamente con cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación 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.

(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 inicialmente 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	Suplente	Designado Por:
Germán Ahumada Alduncin Edad 42. Sexo: masculino.	Rafael Díaz Guerrero Edad 52. Sexo: masculino.	Fideicomitente
Carlos Gutiérrez Andreassen Edad 64. Sexo: masculino.	Juan Carlos Sotomayor Salinas Edad 42 Sexo: masculino.	Fideicomitente
Santiago Collada Chávez Edad 41. Sexo: masculino	Patricio Gutierrez Tommasi Edad 48 Sexo: masculino.	Fideicomitente
Gerardo Fernández Miranda Edad 56 Sexo: masculino.	Gustavo Lozano Ardines Edad 50 Sexo: masculino.	Fideicomitente
Juan Jaime Petersen Farah Edad 59 Sexo: Masculino		Fideicomitente Miembro Independiente
Juan Pablo Martínez Velasco Secretario no miembro del Comité Técnico		

En términos porcentuales nuestro comité técnico inicial se encontrará integrado por un 100% (cien por ciento) de hombres y 0% (cero por ciento) de mujeres. El Administrador prevé diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. En su caso, dichas políticas podrán ser aprobadas por el Comité Técnico. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

(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, en su caso, 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 realizada por los Tenedores conforme al presente párrafo, aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial podrán llevar a cabo la designación correspondiente.

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, sin perjuicio de que puedan ser reelegidos en su cargo, salvo por los miembros que sean **(a)** designados en el Comité Técnico Inicial, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2017; 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 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 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 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 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 que se adjunta al 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 o fideicomisos sobre las cuales la Sociedad Controladora realice Inversiones o Inversiones Serie B, 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, la Asamblea de 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 Administrador. 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 14.1.3. (b) (ii) del Contrato de 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 Fideicomitente 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. 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) o más del total 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 5 (cinco) Días Hábiles 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) con derecho a voto, 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 Serie A, 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 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, 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.

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.

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.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros que designe el Fideicomitente, 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 Contrato de 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 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.

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 cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;
- (ii) aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas adquisiciones o enajenaciones se realicen 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;
- (iii) aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas Desinversiones se realicen 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;
- (iv) 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;
- (v) 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;

- (vi) fijar los Lineamientos de Inversión;
- (vii) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (viii) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos administrativos y/u operativos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los Títulos respectivos o reservados para el Administrador y que sean necesarios para el buen funcionamiento del Fideicomiso;
- (ix) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;
- (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; y
- (xi) establecer, en su caso, la forma de determinar el precio por Certificado Bursátil respecto de cada Oferta Adicional conforme a la propuesta del Administrador, de conformidad con la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan expresamente a la Asamblea de Tenedores, al Administrador, al Representante Común o al Fiduciario, según corresponda, el Comité Técnico podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fiduciario, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

Los Tenedores de los Certificados reunidos en Asamblea de Tenedores, podrán resolver la integración de un comité técnico especial para cada serie o subserie, según corresponda, para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente que no competan al Administrador o a la Asamblea de Tenedores. A cada comité técnico especial le aplicarán las mismas reglas, mutatis mutandi, previstas en la Cláusula 14 del Fideicomiso o bien, las reglas que en su caso determine la Asamblea de Tenedores que apruebe la integración de dicho comité.

(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, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a **(i)** indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Administrador, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal, los funcionarios del Fideicomiso y los miembros del Comité Técnico ("**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 fines del Fideicomiso, o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso en cumplimiento de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable o derivado de 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 fines del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, en cumplimiento de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable o derivado de 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 o cualesquier costos o gastos derivados de la negligencia, dolo o mala fe de la Persona Indemnizada, según sea determinado por un juez competente mediante sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada, **(b)** daños y perjuicios o cualesquier costos o gastos derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, según sea determinado por un juez competente mediante sentencia ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada, **(c)** costos o gastos que la Persona Indemnizada haya aceptado incurrir, renunciando expresamente al derecho de indemnización contenido en el Contrato de Fideicomiso; y **(d)** daños y perjuicios o cualesquier costos o gastos derivados de actos no autorizados de Personas Indemnizadas o que deriven 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, según sea determinado por un juez competente mediante sentencia firme ejecutoriada, elevada a rango de cosa juzgada.

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 contenidas en el Fideicomiso y/o en los Documentos de la Operación o de disposiciones legales 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 que constituya cosa juzgada, salvo en los casos en los que el Fideicomitente actúe con negligencia, dolo o mala fe.

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y mantener y sacar en paz y 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 así se requiera en términos del Fideicomiso, 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 Contrato de Fideicomiso, será de hasta el equivalente al 20% (veinte 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.

(J) Emisión de Certificados Serie B

(a) En caso que (i) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A; o (ii) se presente una oportunidad de invertir montos adicionales respecto de una Inversión o Inversión Serie B que haya realizado el Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B, emitidos en subseries identificadas como B-1, B-2, B-3 y así sucesivamente, según sea el caso (cada una de las Inversiones descritas en los numerales (i) y (ii) anteriores una "**Inversión Serie B**"), en el entendido que la Inversión Serie B para la cual se lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B, deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. No se podrán realizar emisiones de Certificados Serie B sino hasta que se haya completado la emisión inicial de los Certificados Serie A (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A) y se haya comprometido al menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Los Certificados Serie B podrán ser adquiridos por los Tenedores de los Certificados Serie A que ejerzan la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, con base en el número de Certificados Serie A de los que sea titular cada Tenedor de Certificados Serie A al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente. Lo anterior en el entendido que, aquellos Tenedores de Certificados Serie A que hayan votado en contra o se hayan abstenido de votar respecto de una Inversión Serie B (salvo que dicha abstención se haya debido a un Conflicto de Interés manifestado ante la Asamblea de Tenedores) no tendrán derecho de adquirir los Certificados Serie B correspondientes a dicha Inversión Serie B. Con el fin de identificar a aquellos Tenedores de Certificados Serie A que tengan derecho a suscribir los Certificados Serie B, el Representante Común o el Fiduciario, según corresponda, con la colaboración del intermediario colocador, en su caso, llevarán un registro de los Tenedores de Certificados Serie A, que hayan votado a favor de la resolución correspondiente y harán del conocimiento del Administrador, y de Indeval por escrito, una vez que se haya efectuado el Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B, la identificación de los Tenedores que tendrán derecho de suscribir los Certificados Serie B correspondientes, en el entendido que los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles autorizan al Fiduciario y/o al Representante Común,

según corresponda, notificar dicha información al Administrador y a Indeval.

(c) El Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, deberá realizar el anuncio de dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B a través de EMISNET (el "**Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B**"). El Fiduciario deberá, al mismo tiempo, realizar dicho anuncio al Indeval y a la CNBV por escrito o a través de los medios que éste determine. Cada Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B deberá ser realizado nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Ejercicio de Opción.

(d) Cada Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B deberá realizarse con al menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la adquisición de los Certificados Serie B correspondientes y deberá establecer:

- (i) la Fecha de Registro;
- (ii) la Fecha Ex-Derecho;
- (iii) la fecha límite para ejercer la opción de adquirir los Certificados Serie B, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la transmisión de los Certificados Serie B correspondientes a los Tenedores de Certificados Serie A (la "**Fecha Límite de Ejercicio de Opción**");
- (iv) la fecha en la que se vaya a llevar a cabo dicha transmisión y se deban pagar los Certificados Serie B correspondientes por parte de los Tenedores de Certificados Serie A (la "**Fecha de Transmisión de Certificados Serie B**");
- (v) el número de Certificados Serie B que son objeto de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B y el Monto Máximo de la Subserie correspondiente a la subserie objeto de dicha opción; en el entendido que, el monto de Certificados Serie B de cada subserie objeto de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B no podrá ser mayor al Monto Máximo de la Subserie correspondiente;
- (vi) el precio por Certificado Serie B de dicha subserie, que deberá ser igual a \$1,000.00 (un mil Pesos 00/100) por cada Certificado Serie B;
- (vii) el número de Certificados Serie B que tendrán derecho a adquirir los Tenedores de Certificados A por cada Certificado Serie A en dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B, calculado de conformidad con lo establecido en el inciso (m) siguiente; y
- (viii) una breve descripción del destino de los recursos en relación con la emisión de los Certificados Serie B de la Subserie B correspondiente.

(e) Cada Tenedor de Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B respectiva, tenga derecho a ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente de conformidad con el segundo párrafo de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso, (i) podrá ejercer dicho derecho, a más tardar en la Fecha Límite de Ejercicio de Opción, con base en el número de Certificados Serie A de los que sea titular en la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar los Certificados Serie B respecto de los cuales ejerza la Opción de Adquisición de Certificados Serie B en la Fecha de Transmisión de Certificados Serie B

correspondiente.

(f) A más tardar con 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Emisión Inicial Subserie B, los Tenedores que así lo decidan deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Administrador, con copia al Representante Común, su intención de adquirir Certificados Serie B de la subserie respectiva, así como el número de dichos Certificados que deseen adquirir (la "**Notificación de Ejercicio**"); en el entendido que, cada Notificación de Ejercicio será considerada como un compromiso vinculante por parte del Tenedor que la firme.

(g) El Fiduciario deberá solicitar y obtener de la CNBV la actualización de la inscripción de Certificados Bursátiles en el RNV con anterioridad a que se lleve a cabo la emisión correspondiente, y llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier otra Autoridad Gubernamental, las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para que los Certificados Serie B de la subserie que corresponda sean emitidos en favor de los Tenedores que ejercieron la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente y pagaron los Certificados Serie B, incluyendo **(i)** la inscripción de dichos Certificados Serie B en el RNV y su listado en la BMV, y **(ii)** el depósito en el Indeval del Título que represente a los Certificados Serie B de la subserie que corresponda.

(h) La primera ocasión en que el Fiduciario anuncie a los Tenedores de Certificados Serie A que tienen el derecho de ejercer una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, corresponderá exclusivamente a la subserie B-1, la segunda ocasión a la subserie B-2, la tercera ocasión a la subserie B-3 y así sucesivamente, según sea el caso. El Fiduciario emitirá Certificados Serie B de una subserie distinta para cada potencial Inversión Serie B.

(i) La suma de la totalidad de los Certificados Serie B que sean emitidos de conformidad con la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso más el Monto Máximo de la Emisión Serie A, en ningún caso podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión y cada emisión de una subserie de Certificados Serie B podrá realizarse hasta por un monto que no exceda el equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

(j) Desde la fecha de publicación del Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B y hasta la fecha de la Emisión Inicial Subserie B que corresponda, cualquier Tenedor de Certificados Serie A que tenga derecho a adquirir Certificados Serie B tendrá el derecho de solicitar al Administrador información y documentación relacionada con la potencial Inversión Serie B a ser fondeada con los recursos derivados de la emisión de los Certificados Serie B, con el fin de que dicho Tenedor de Certificados Serie A analice dicha información y documentación para decidir si desea adquirir Certificados de la Serie B de la subserie B respectiva.

(k) En caso de que el número de Certificados Serie B a ser emitidos en la Emisión Inicial Subserie B para una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular no sea suficiente para satisfacer en su totalidad la demanda contenida en las Notificaciones de Ejercicio recibidas por el Administrador y el Fiduciario, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un aviso en EMISNET informando dicha situación a los Tenedores, e instruirá al Fiduciario para que distribuya los Certificados Serie B disponibles conforme al siguiente procedimiento:

- (i)** primero, dichos Certificados Serie B se adjudicarán a los Tenedores que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio hasta que cada uno de dichos Tenedores reciba lo que resulte menor entre **(A)** el número de Certificados Serie B solicitado en su Notificación de Ejercicio, y **(B)** el número de Certificados Serie B que le

corresponda al aplicar el Porcentaje de Tenencia Serie A de dicho Tenedor a la totalidad de Certificados Serie B disponibles;

(ii) segundo, los Certificados Serie B restantes se adjudicarán entre los Tenedores que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio pero que no hayan recibido la totalidad de Certificados Serie B solicitados, hasta que cada uno de dichos Tenedores reciba lo que resulte menor entre **(A)** el número de Certificados Serie B solicitado en su Notificación de Ejercicio, considerando en su conjunto todos los Certificados Serie B que ya le hubiesen sido asignados, y **(B)** el número de Certificados Serie B que le corresponda al aplicar el Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A de dicho Tenedor a los Certificados Serie B restantes; y

(iii) tercero, los Certificados Serie B restantes se adjudicarán entre los Tenedores que hubieren entregado sus Notificaciones de Ejercicio pero aún no hayan recibido la totalidad de Certificados Serie B solicitados, de conformidad con el procedimiento descrito en el inciso (ii) anterior; en el entendido que, el Porcentaje de Tenencia Ajustada Serie A se calculará exclusivamente respecto de dichos Tenedores que aún no hayan recibido la totalidad de Certificados Serie B solicitados, y que, a discreción del Administrador, se repetirá el ejercicio hasta que se hayan asignado la totalidad de Certificados Serie B.

(l) En caso de que el número de Certificados Serie B a ser emitidos en la fecha de la Emisión Inicial Subserie B para una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, exceda de la demanda contenida en las Notificaciones de Ejercicio recibidas por el Administrador, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un aviso en EMISNET, a más tardar con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Emisión Inicial Subserie B correspondiente, informando dicha situación a los Tenedores, y dichos Tenedores podrán entregar, a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de la Emisión Inicial Subserie B respectiva, una nueva Notificación de Ejercicio al Administrador y al Fiduciario, en la que se señale un mayor número de Certificados Serie B que deseen adquirir. El Administrador deberá de distribuir los Certificados Serie B disponibles a los Tenedores con base en todas las Notificaciones de Ejercicio recibidas (incluyendo, para evitar cualquier duda, las nuevas notificaciones que contengan un mayor número de Certificados Serie B), aún y cuando el número de Certificados Serie B a ser emitidos continúen excediendo la demanda total; en el entendido que, si derivado de las nuevas Notificaciones de Ejercicio el número de Certificados Serie B a ser emitidos resulta insuficiente para satisfacer la demanda recibida, se seguirá el procedimiento descrito en el inciso (i) anterior. No obstante lo establecido en el presente inciso (l), el Administrador podrá, a su entera discreción, cancelar la emisión de Certificados Serie B que corresponda, en caso de que las Notificaciones de Ejercicio recibidas no ofrezcan adquirir los Certificados Serie B que el Administrador estime conveniente.

(m) Para determinar el número de Certificados Serie B respecto de los cuales cada Tenedor de Certificados Serie A podrá ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B de la subserie correspondiente, se multiplicará el número total de Certificados Serie B de la subserie correspondiente que se emitirán en la fecha de la Emisión Inicial Subserie B para una Opción de Adquisición de Certificados Serie B en particular, por el Porcentaje de Tenencia Serie A de dicho Tenedor Serie A al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero superior más próximo.

(n) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Ejercicio de Opción, el Fiduciario no hubiere recibido las órdenes de adquisición correspondientes a la totalidad de los Certificados Serie B respecto de los cuales se pueda ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B correspondiente, el Fiduciario podrá, de conformidad con las instrucciones

del Administrador, modificar el Aviso de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B o realizar un nuevo Aviso de Opción de Adquisición de Certificados Serie B respecto de la misma subserie, a efecto de que cualquier Tenedor de Certificados Serie A pueda ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B correspondiente por una porción o la totalidad de los Certificados Serie B respecto de los cuales no se hubiera ejercido la Opción de Adquisición de Certificados Serie B anteriormente. La modificación o nuevo Aviso de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos en el inciso (e) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que el mismo deba realizarse.

(o) Los Certificados Serie B de la subserie correspondiente respecto de los cuales no se ejerza la Opción de Adquisición de Certificados Serie B correspondiente conforme a la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso, no serán emitidos o serán cancelados por el Fiduciario en caso de haberse emitido previamente.

(p) En caso de que dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en la que el Comité Técnico y/o el Administrador determine no proceder con la Inversión Serie B correspondiente, por cualquier motivo, y el Fiduciario (con previa instrucción del Administrador) deberá, una vez que todos los Gastos Serie B correspondientes hubieren sido pagados o reservados para pago, reembolsar los saldos restantes depositados en la Cuenta General Serie B, correspondientes a dicha subserie, a los Tenedores de dicha subserie, 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, y todos los Certificados Bursátiles B de dicha subserie se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según les sea instruido por el Administrador, para cancelar, retirar o sustituir de Indeval el Título que documente dichos Certificados Bursátiles; en el entendido que, dichos montos no serán usados para el cálculo del Retorno Preferente Serie B.

(q) En caso de que un Tenedor que haya entregado una Notificación de Ejercicio no cumpla con el compromiso establecido en dicha notificación, dicho Tenedor perderá el derecho a participar en cualquier Opción de Adquisición de Certificados Serie B futura.

(r) En caso de que se realice una Opción de Adquisición de Certificados Serie B conforme a la presente sección, si un Tenedor de Certificados Serie A existente no ejerce dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B o no paga los Certificados Serie B respecto de los cuales tiene derecho a ejercer dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B, se verá sujeto a una dilución en cuanto a sus derechos corporativos pero no respecto de sus derechos económicos en virtud del mecanismo de Distribuciones del Fideicomiso previsto en las Cláusulas 8 y 12 del Contrato de Fideicomiso. Dicha dilución para el Tenedor de Certificados Serie A que no ejerza su Opción de Adquisición de Certificados Serie B se verá reflejada:

- (i)** en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; y
- (ii)** en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico.

(s) Los Tenedores, por la mera adquisición de Certificados Serie A, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados Serie A, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor ejerció su Opción de Adquisición de Certificados Serie B y pagó los Certificados Serie B correspondientes.

(t) Los Certificados Serie B de la subserie correspondiente estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(u) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Serie A en o con posterioridad a la Fecha Exderecho especificada en el anuncio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B respectiva, no tendrá derecho a adquirir los Certificados Serie B correspondientes a dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B. Por el contrario, el Tenedor de Certificados Serie A que tuviera derecho a ejercer la Opción de Adquisición de Certificados Serie B y transfiera Certificados Serie A en o con posterioridad a dicha Fecha Exderecho podrá ofrecer adquirir, antes de la Fecha Límite de Ejercicio de Opción los Certificados Serie B que le corresponda conforme a dicha Opción de Adquisición de Certificados Serie B en base al número de Certificados Serie A de los que era titular en dicha Fecha Exderecho, aún si en la Fecha de Transmisión de los Certificados Serie B correspondiente ya no es titular de dichos Certificados Serie A.

(K) Modificaciones al Contrato de Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado mediante convenio por escrito firmado por el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dichas modificación es (i) disminuir el Monto Máximo de la Emisión y/o el monto Inicial de la Emisión, así como cualquier aspecto relacionado o derivado de dichos conceptos, en caso que el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial efectivamente colocados en la oferta pública sea inferior al número ofertado por el Fiduciario, (ii) para remediar cualquier ambigüedad o incongruencia, o corregir cualquier defecto en la redacción de cualquier disposición así como para corregir cualquier error tipográfico y no importante, o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local de México u otros países. 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 el Representante Común considere que no cuenta con los elementos para determinar si se afectan los derechos de los Tenedores, será necesario que medie una instrucción o resolución por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo la modificación a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

Será necesario obtener previamente la aprobación de la Asamblea de Tenedores mediante el voto afirmativo del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para el caso en que se pretendan modificar los Criterios de Elegibilidad. Para el caso en que se pretenda modificar las definiciones de "Convenio de Línea de Suscripción" y "Línea de Suscripción", o cualquier otra modificación relacionada con Líneas de Suscripción, se deberá obtener previamente la aprobación de los acreedores de las Líneas de Suscripción vigentes, en su caso.

Para el caso de que se pretenda modificar el inciso (n) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, se deberá obtener previamente la aprobación de los acreedores de las Líneas de Suscripción vigentes, en su caso.

El Contrato de Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, del Representante Común y de los Tenedores, sin el consentimiento del Fideicomitente, siempre y cuando Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V. haya sido sustituido como Administrador por un Administrador Sustituto y este último haya entrado en funciones.

Cualquier otra modificación al Contrato de Fideicomiso o sus anexos o a los demás Documentos de la Operación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el quórum de votación correspondiente.

(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 deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones e Inversiones Serie B) que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el 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 o Inversión Serie B 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 Serie A; y (ii) se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores, para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión o Inversión Serie B, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, 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 la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador con causa de conformidad con las Cláusulas 18.1 y 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario pagará al Administrador removido la Comisión del Administrador Serie A pagadera por el Fideicomiso, generada y no pagada a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, la cual será pagadera dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que el Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso para pagar dicha Comisión del Administrador Serie A en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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 del Administrador Serie A, 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 la Comisión del Administrador Serie A calculada sobre el Monto Total Invertido Serie A 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 y las Inversiones Serie B 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 y las Inversiones Serie B. 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, según sea el caso, 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 y las Inversiones Serie B. 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, según sea el caso, 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 cumplen;
 - (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 y de las Inversiones Serie B.
- (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 y las Inversiones Serie B 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 y las Inversiones Serie B 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 Serie A y el Monto Máximo de las Subseries B, 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 Serie A y el Monto Máximo de las Subseries B.
- (d) El Administrador analizará la información detallada de cada una de las Inversiones y las Inversiones Serie B 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 Hábiles 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 y las Inversiones Serie B.

- (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 Serie A o Serie B, según sea el caso.
- (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 secretaría 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 y las Inversiones Serie B, 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 y conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones, en su caso.

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, y convocar inmediatamente a la Asamblea de Tenedores que corresponda.

La Asamblea de Tenedores, de conformidad con los quórums de instalación y votación establecidos a dicho efecto en la Cláusula 9.3 del Contrato de 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 Contrato de 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 Contrato de Fideicomiso.

En la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador con causa de conformidad con las Cláusulas 18.1 y 18.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario pagará al Administrador removido toda la Comisión del Administrador Serie A pagadera por el Fideicomiso, generada y no pagada a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, la cual será pagadera dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que el Fiduciario deberá de usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso para pagar dicha Comisión del Administrador Serie A en los términos establecidos en el Contrato de 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 de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco 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 del Administrador Serie A, 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 la Comisión del Administrador Serie A calculada sobre los Montos Totales Invertidos Serie A y Serie B 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 la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y del Coinversionista 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 5 (cinco) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional; 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 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la remoción o renuncia del Administrador. En la valuación de activos inmobiliarios se utilizarán las Políticas de Valuación. 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 hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los dos Expertos llevarán a cabo su valuación y en caso de que haya una discrepancia menor del 5% (cinco por ciento) entre dichas valuaciones se tomará el promedio de ambas valuaciones y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 5% (cinco por ciento), el Coinversionista y el Representante Común nombrarán en su conjunto a un tercer valuador independiente el cuál que realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los tres avalúos. Si dicha designación no ocurre dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que hayan sido recibidas las valuaciones de los Expertos designados por el Administrador y el Representante Común conforme al presente párrafo, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Cámara Internacional de Comercio que designe al tercer valuador independiente.
- (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 para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora 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 (i) 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones y (ii) al 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) de la suma de las Aportaciones a la Sociedad Controladora requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones Serie B, Inversiones de Seguimiento y Gastos de Inversión para Inversiones Serie B.

(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) El Coinversionista se obliga a no utilizar recursos obtenidos a través de financiamientos o préstamos que se encuentren garantizados por cualesquiera comisiones o pagos que tenga derecho a recibir conforme al Fideicomiso o los Documentos de la Operación para sufragar la cualesquiera Aportaciones del Coinversionista.

(k) 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 del Administrador Serie A, 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 Hábles 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 o Inversiones Serie B, 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 o Inversiones Serie B 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 Hábles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábles 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 o Inversión Serie B, según sea el caso, 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 del Administrador Serie A 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. El Acta de Emisión deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Partes

<u>El Fiduciario</u>	El Fiduciario emite los Certificados Bursátiles por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.
<u>El Representante Común</u>	El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores

Emisión de Certificados Bursátiles

Por virtud del Acta de Emisión y de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Emisor emitirá Certificados Bursátiles hasta por el Monto Máximo de la Emisión, siendo la aportación inicial mínima de capital por el Monto de la Emisión Inicial Serie A, equivalente al menos al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A.

Aportación Inicial Mínima de Capital y Actualización de la Emisión

El Fiduciario emitirá Certificados Serie A 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 Emisión Serie A).

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre los Inversionistas Aprobados y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido de la Emisión Inicial realizar Ofertas Adicionales. En el entendido que, únicamente se podrán realizar Ofertas Adicionales previa aprobación de la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. En caso de que la CNBV haya autorizado la realización de ofertas públicas restringidas adicionales a

que hace referencia este párrafo, el Emisor deberá (i) acreditar a la CNBV estar al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única; y (ii) previo a llevar a cabo la colocación, comunicar a la CNBV, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de la oferta, así como presentar el aviso de oferta pública y demás documentación requerida para su aprobación.

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados Bursátiles en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente de Certificados Serie A o Certificados Serie B conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, hasta por el monto del Compromiso Restante de los Tenedores Serie A o Serie B, según sea el caso, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

El Fiduciario no podrá llevar a cabo (i) Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie A cuyo monto acumulado junto con la Emisión Inicial sea mayor al Monto Máximo de la Emisión Serie A, o (ii) Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B cuyo monto acumulado con la Emisión Inicial Subserie B de la subserie que corresponda, sea mayor al Monto Máximo de la Subserie correspondiente.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital de la serie o subserie que corresponda, según sea el caso, 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

Los Certificados Bursátiles que emita el Fiduciario se documentarán en un solo Título para los Certificados Serie A y en un solo Título para cada subserie de Certificados Serie B que representarán, según corresponda, la totalidad de los Certificados Serie A y la totalidad de los Certificados Serie B. Los Títulos de los Certificados Serie B se depositarán en Indeval. Los Títulos serán sustituidos en cada fecha en que se lleve a cabo (i) una Emisión Subsecuente, (ii) una Emisión derivada de cualquier reapertura y/o ampliación, que se realice con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial o a la fecha en que se realice la primera Emisión Subsecuente y (iii) en su caso, en la fecha en que sea realice una Oferta Adicional, por un nuevo Título de Certificados Serie A o Serie B, según sea el caso, que represente todos los Certificados Serie A o Serie B de la subserie que corresponda, en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente o fecha de Emisión derivada de cualquier reapertura, ampliación y/o fecha de cualquier Oferta Adicional, en su caso. Los Títulos serán emitidos por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por las demás disposiciones legales aplicables.

Los Títulos de los Certificados no requerirán un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en los Títulos, 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, 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 existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente respecto de Certificados Serie A o Serie B, según sea el caso, 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.

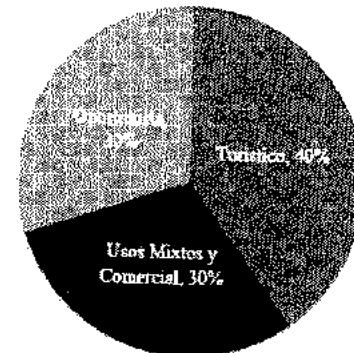
Destino de los Fondos

El Fiduciario 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 la Cuenta General Serie A y la Cuenta General Serie B 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 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 \$22,800'000,000.00 M.N. (veintidós mil ochocientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). A continuación, se muestran los diez proyectos que consideramos ser los más sólidos y que en conjunto suman \$13,236,000,000.00 M.N. (trece mil doscientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional):

Proyecto	Tipo de Activo	Inversión (MXN millones)	Descripción
Riviera Maya	Turístico	\$1,800	Desarrollo turístico (hotel)
Riviera Maya 2	Turístico	\$1,800	Desarrollo turístico (hotel)
Riviera Maya 3	Turístico	\$1,742	Desarrollo turístico (hotel)
Los Cabos	Turístico	\$1,268	Desarrollo turístico (hotel)
Guadalajara	Usos Mixtos	\$2,500	Desarrollo de usos mixtos (hotel vivienda y retail)
Guadalajara 2	Usos Mixtos	\$1,590	Desarrollo de usos mixtos (vivienda y retail)
Puebla	Usos Mixtos	\$1,605	Desarrollo de usos mixtos (hotel vivienda y retail)
Mérida	Usos Mixtos	\$420	Desarrollo de usos mixtos (oficinas, vivienda y retail)
CDMX	Residencial	\$930	Vivienda
Guadalupe	Usos Mixtos	\$570	Desarrollo de usos mixtos (oficinas, vivienda y retail)
San Luis Potosí	Industrial	\$176	Parque industrial

11 proyectos por un monto de inversión total de \$MXN 16,167MM



La capacidad del Administrador para originar proyectos, le da la posibilidad de cerrar negociaciones inminentes en aquellos proyectos que, resultado de nuestro análisis y evaluación, consideramos ser los más atractivos y generadores de los mejores rendimientos ajustados a riesgo. Gracias al avance de los diez proyectos mencionados en la tabla anterior, el Administrador tiene la agilidad necesaria para realizar las Inversiones previstas en ellos.

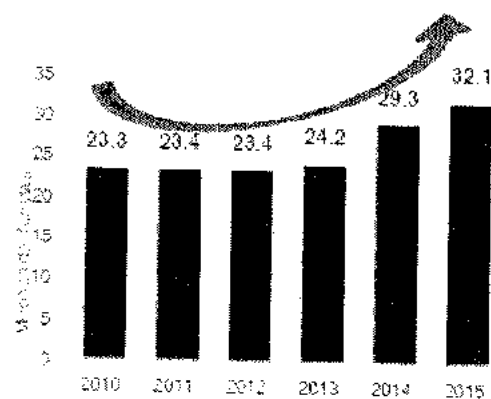
La estrategia de turismo ve una oportunidad interesante en tres mercados: Riviera Maya, Riviera Nayarit y Cabos.

1 México es uno de los principales países destino del mundo

Llegadas de Turistas Internacionales			
Rango		Millones	
		2014	2015
1	Francia	83.7	84.5
2	E.U.A.	75.0	77.5
3	España	64.9	68.2
4	China	55.6	56.9
5	Italia	48.6	50.7
6	Turquía	39.8	39.5
7	Alemania	33.0	35.0
8	U.K	32.6	34.4
9	México	29.3	32.1
10	Rusia	29.8	31.3

México ocupa el 9vo lugar en llegadas de turistas y el 11to por derrama económica

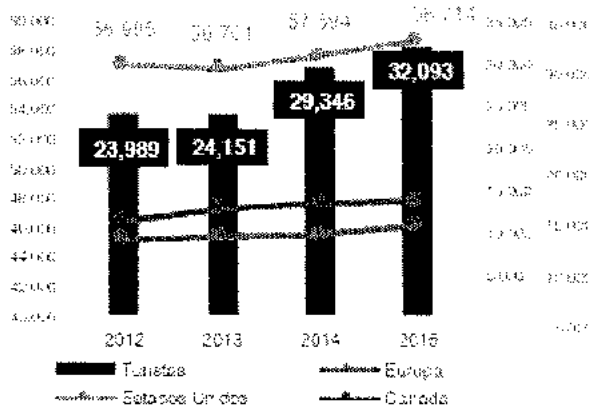
2 El crecimiento de la llegada de turistas ha sido sostenida



México ha tenido una tasa de crecimiento anual del 6.6%

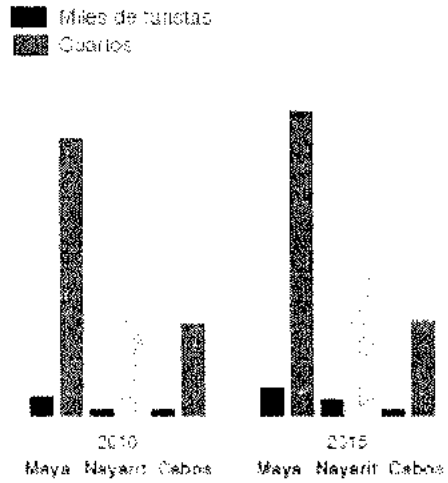
3

La dinámica del sector está influenciada por economía extranjera



4

Crecimiento de las principales playas de México



El 40% de los proyectos potenciales corresponde a turismo.

RIVIERA MAYA

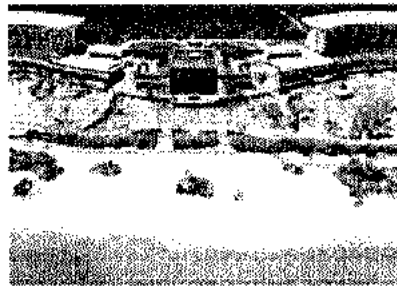


Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 2,800

Desarrollo de dos hoteles en dos fases con 600 llaves totales

RIVIERA MAYA 2



Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 1,800

Desarrollo de un hotel de 413 llaves

Handwritten signature

RIVIERA MAYA 3

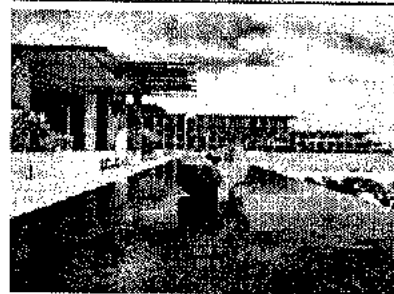


Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 1,748

Desarrollo de un hotel de
593 llaves

LOS CABOS



Monto de Inversión (MXNS MM)

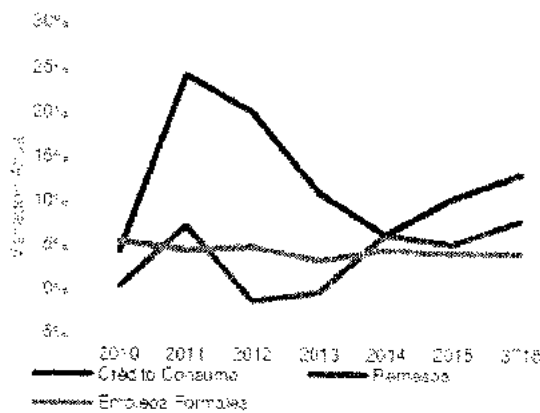
~ 2,268

Desarrollo de un hotel con
160 llaves

La estrategia de productos mixtos se alinea al enfoque y el producto que el mercado requiere.

1

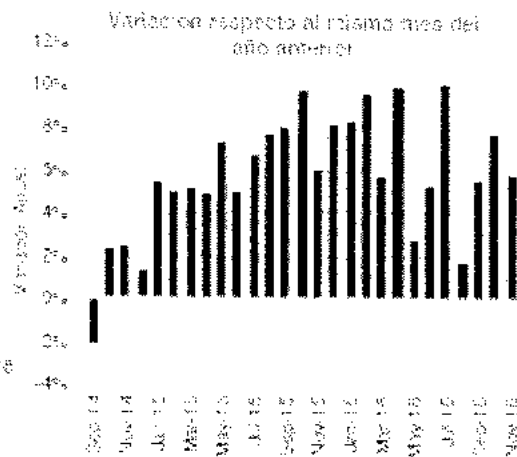
Crédito al consumo y los empleos
formales han crecido de 2010-2016



Estos indicadores denotan una sólida
demanda de comercial

2

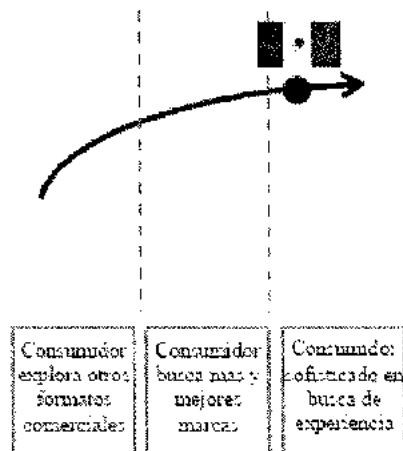
Igualmente, el consumo en tiendas
departamentales ha aumentado



Las variaciones anuales desde nov-14
han sido positivas

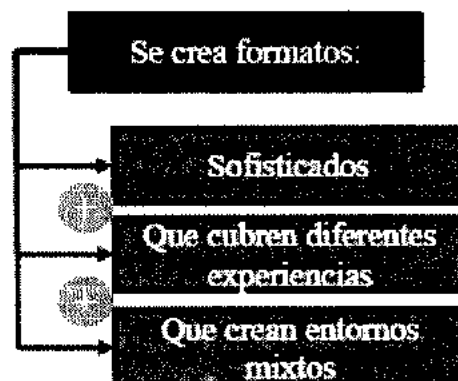
[Handwritten signature]

3 El consumidor se ha vuelto sofisticado en el producto



La mejora en la economía de EUA impacta positivamente

4 El desarrollo de usos mixtos alinea la nueva demanda



El 30% de las oportunidades de inversión corresponde a Uso Mixto.

GUADALAJARA

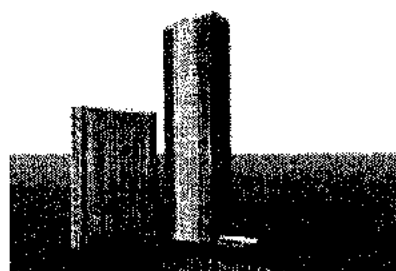


Monto de Inversión MXN\$ mm

~ 2,500

Desarrollo de usos mixtos con un mix de hotel vivienda y retail

GUADALAJARA 2



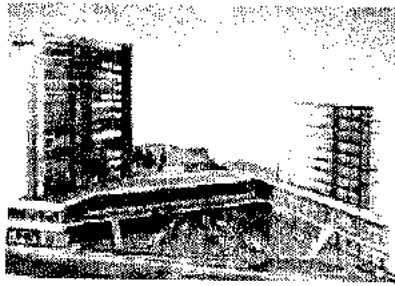
Monto de Inversión MXN\$ mm

~ 1,890

Desarrollo de usos mixtos con un mix de vivienda y comercial

L

PUEBLA

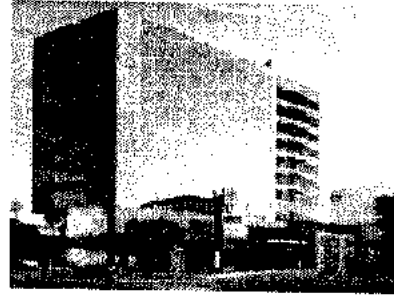


Monto de Inversión MXN\$ mm

~ 1,065

Desarrollo de usos mixtos con un mix de vivienda, comercial y la venta de huella de un hotel

MÉRIDA



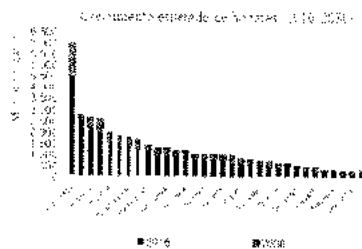
Monto de Inversión MXN\$ mm

~ 420

Desarrollo de usos mixtos con oficinas BTS y comercial

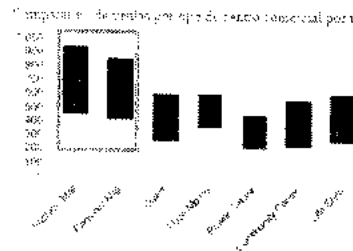
En el caso de inversiones oportunistas, consideramos que existen oportunidades con sólidos fundamentales que es imprescindible explorar.

1 Vivienda: el crecimiento poblacional es sólido en la CDMX y el Edo de Mex



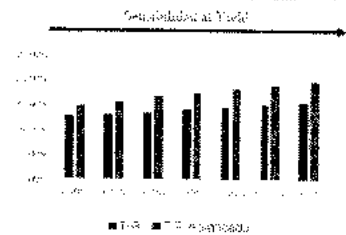
La estrategia de vivienda será principalmente enfocada en Residencial Low y Residencial con ubicación privilegiada en CDMX

2 Centros Comerciales Regionales: esmeralda de retail con fundamentales sólidos



La estrategia centros comerciales se basa en el mercado con un crecimiento de demanda bajo y un crecimiento de demanda decreciente

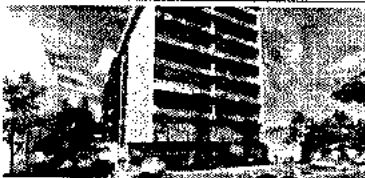
3 Build-to-suit: Clientes sólidos con contratos a largo plazo y garantías corporativas



La estrategia de Build-to-suit se asegura, primero con un crecimiento de al 10% el con 1 con "clientes" sólidos

El 30% de las oportunidades de inversión en análisis corresponde a inversiones oportunistas.

CDMX



Monto de Inversión (MXN\$ MM)

~ 930

Desarrollo de Vivienda Residencial en la CDMX

GUADALAJARA



Monto de Inversión (MXN\$ MM)

~ 570

Desarrollo comercial

SAN LUIS



Monto de Inversión (MXN\$ MM)

~ 176

Desarrollo de un portafolio BTS

Handwritten signature

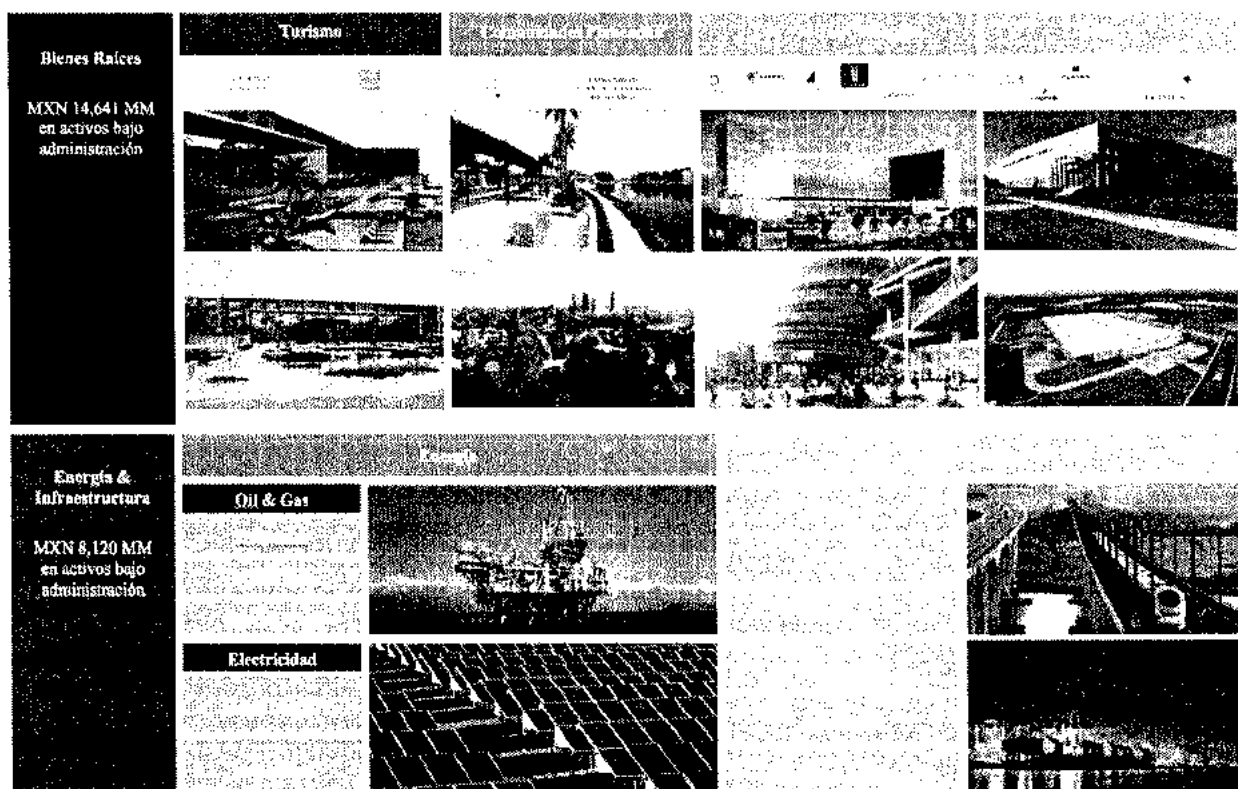
III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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 plataforma diversificada dedicada a inversiones en activos reales con enfoque en dos líneas de negocio (i) inmobiliario, con inversiones en turismo, usos mixtos, oficinas, industrial comunidades planeadas e industrial, e (ii) infraestructura y energía con proyectos dentro de la cadena de petróleo, gas y electricidad. Artha Capital cuenta con cerca de \$22,800 '000,000.00 (veintidós mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) en activos administrados.



El equipo de Artha Capital, el cual cuenta con más de 21 años de experiencia en el sector, ha originado, desarrollado, adquirido y gestionado múltiples proyectos, permitiéndole generar una gran trayectoria en:

- (1) **Administración de inversiones:** desde 2010 Artha Capital ha realizado inversiones en proyectos a través de los siguientes vehículos:

L

- (i) ARTHACK10, fondo de desarrollo de proyectos integrales de infraestructura urbana. Artha Capital en conjunto con socios locales, gobiernos municipales y gobiernos estatales, ha desarrollado aproximadamente 4,100 (cuatro mil cien) 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 macro lotes con todos los requisitos legales para el óptimo desarrollo inmobiliario incluyendo, sin limitar, permisos, licencias, usos y densidades de suelo. A la fecha y como consecuencia de grandes ventas estratégicas de macro lotes urbanizados en cada uno de sus parques y comunidad planeada, ARTHACK10 ha distribuido aproximadamente \$768'000,000.00⁴ (setecientos sesenta y ocho millones de Pesos 00/100 M.N.) a sus inversionistas.
- (ii) ARTCK13, fondo de desarrollo de proyectos en los sectores comercial, oficinas, turismo y usos mixtos. Actualmente se encuentra desarrollando cuatro centros comerciales, dos proyectos de uso mixto 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 aproximadamente de 139,200 m² (ciento treinta y nueve mil doscientos metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("**ABR**") y un hotel con 314 habitaciones; se espera que los proyectos de usos mixtos sean inaugurados a finales de 2017.
- (iii) PRANACK15, fondo de desarrollo de proyectos de infraestructura y energía. PRANACK15 se encuentra en análisis de proyectos que le permitan generar una masa crítica en los sectores de exploración y perforación, *midstream*, generación, transmisión, así como infraestructura tradicional.
- (iv) ARTH4CK15, fondo dedicado a originar, desarrollar, financiar, renovar, adquirir, administrar y arrendar activos comerciales turísticos, industriales, usos mixtos y residenciales. Al día de hoy, cerca del 89% (ochenta y nueve por ciento) del fondo se encuentra comprometido en distintos proyectos que incluyen un plan maestro turístico, un portafolio industrial y una comunidad planeada.

(2) Desarrollo de plataformas especializadas: Artha Capital ha creado estratégicamente plataformas especializadas orientadas a los diferentes sectores en los cuales se encuentra enfocado, las cuales le permiten realizar un mejor análisis, originación y desarrollo de proyectos, así como una correcta colocación de sus recursos organizacionales y presupuestales.

(3) Desarrollo de proyectos complejos: Con la finalidad de maximizar los rendimientos de cada activo, los proyectos desarrollados por Artha Capital se han caracterizado por tener un alto grado de complejidad en estructuración, escala,

⁴ De los cuales \$572,000,000.00 (quinientos setenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.) se distribuyeron a ARTHACK10 y \$196,000,000.00 (ciento noventa y seis millones de Pesos 00/100 M.N.) a un fondo paralelo.

asociaciones públicas y/o privadas, negociaciones y requerimientos particulares de inquilinos, clientes y autoridades

(4) 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.

(5) Colaboración con equipos: Artha Capital conforma equipos multidisciplinarios que le permiten realizar una correcta estrategia para las Inversiones, fusionando conocimientos de ingeniería, arquitectura, finanzas, administración y proyecto. Artha Capital colabora con firmas especializadas para el desarrollo y operación de los diferentes proyectos, como es el caso de Bain, ADTec, AECOM, NOLTE, KMD Architects, Oliver Wyman, Moffatt & Nichol, Beck, Fidelity, Stewart Title Guaranty Company, Armour Secure, Axioma, entre otros.

A continuación se muestra un diagrama en el que integramos a todos nuestros colaboradores:

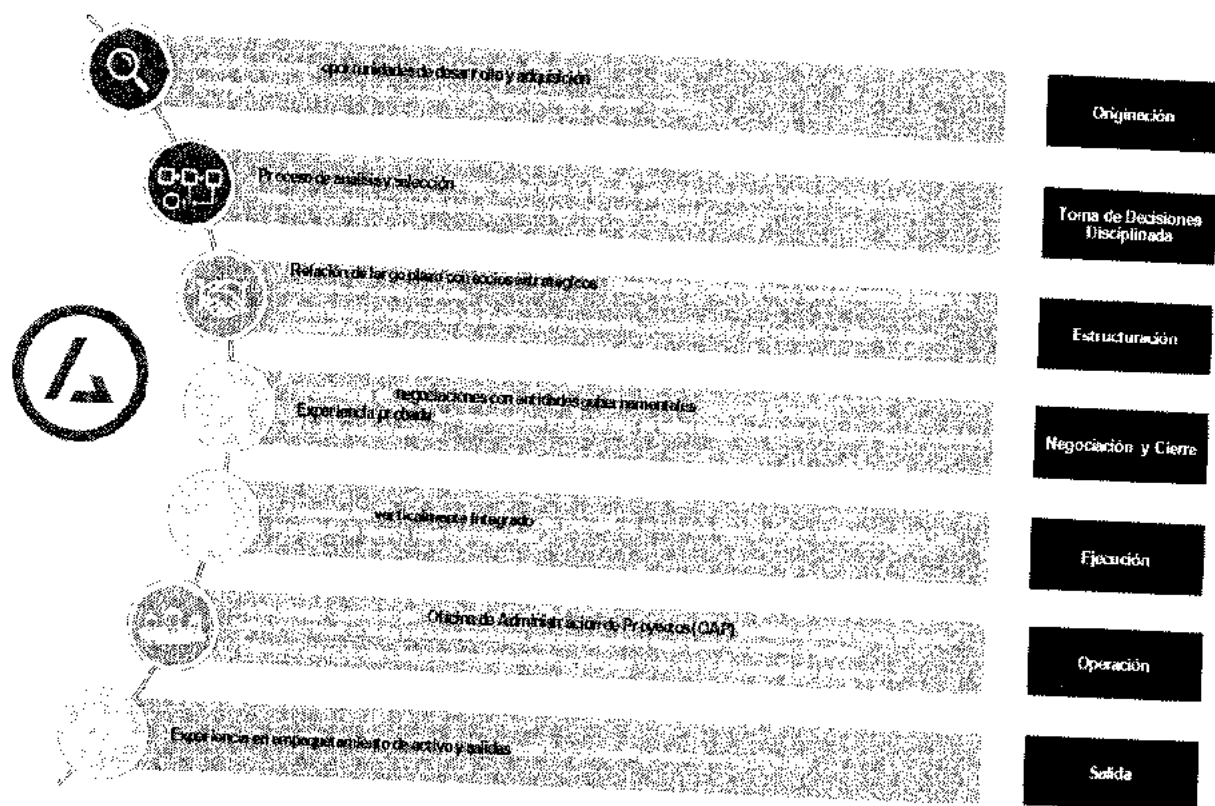


(6) Gobierno Corporativo: Artha Capital cuenta con experiencia en gobierno corporativo, contando con un proceso disciplinado de aprobación de inversiones que permiten minimizar el riesgo y maximizar la rentabilidad:

- i. Equipo institucional, compacto y local;
- ii. Operador directo que le permite ejecutar una cadena de valor más amplia;
- iii. Ágil toma de decisiones en todos los segmentos de la estrategia;
- iv. Experiencia probada en manejo de portafolios;
- v. Extensas oportunidades y *pipeline* de proyectos;
- vi. Sólida relación con gobiernos e inquilinos clave de los sectores respectivos.

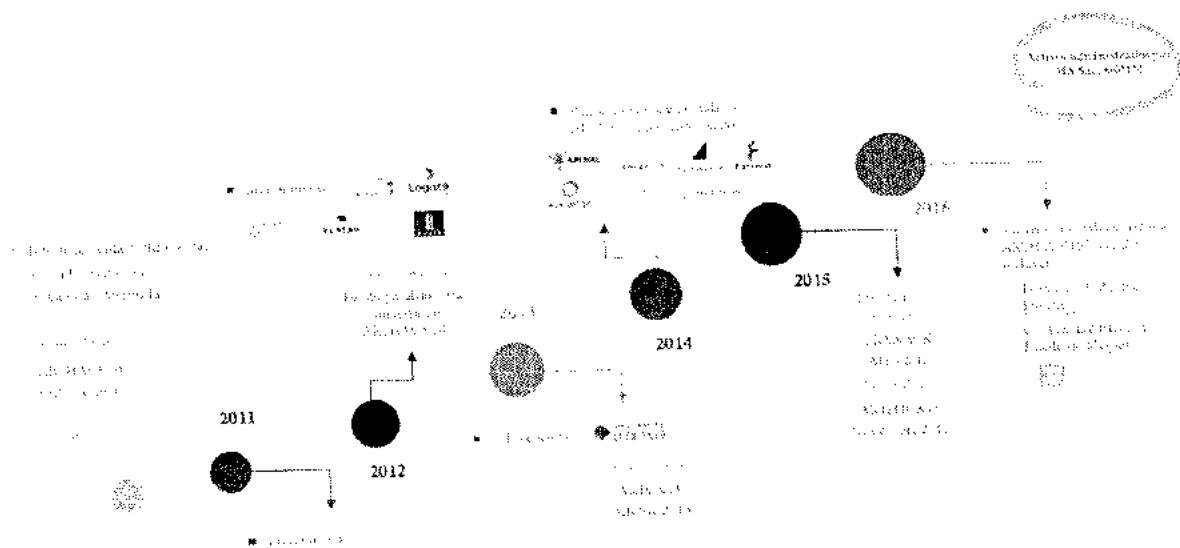
(7) Conocimiento en la cadena de valor: Artha Capital cuenta con experiencia probada en la cadena de valor, con un proceso de negocio robusto e identificado, compuesto por siete etapas que van desde la originación hasta la monetización.

[Handwritten signature]



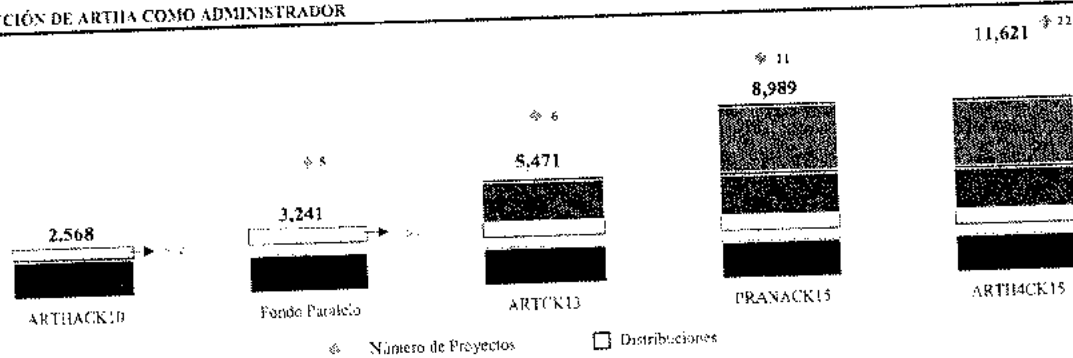
Desde 2010, Artha Capital ha logrado levantar aproximadamente de \$11,000'000,000.00 (once mil millones de Pesos 00/100 M.N.) mediante cuatro CKDs y un fondo paralelo, permitiéndole administrar activos por cerca de \$22'800'000,000.00 (veintidós mil ochocientos millones de Pesos 00/100 M.N.) y coinvertir aproximadamente \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.) en estos vehículos. La siguiente gráfica muestra con mayor detalle la experiencia adquirida por Artha Capital como administrador de capital a lo largo de los últimos 6 años, destacando su capacidad de estructuración e inversión en proyectos.

l



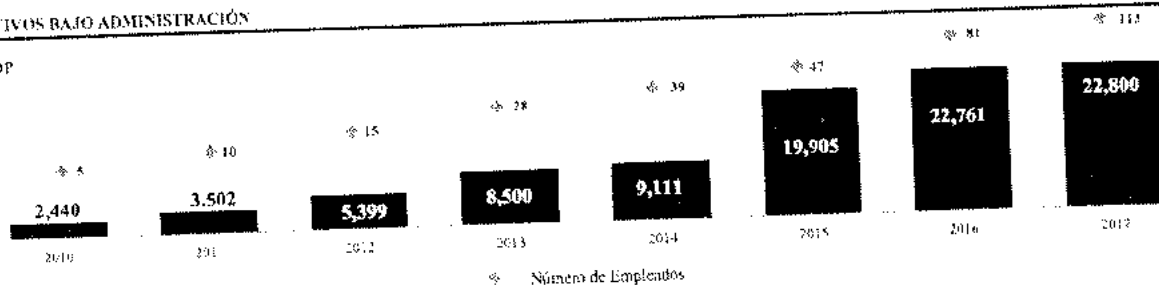
EVOLUCIÓN DE ARTHA COMO ADMINISTRADOR

MDP

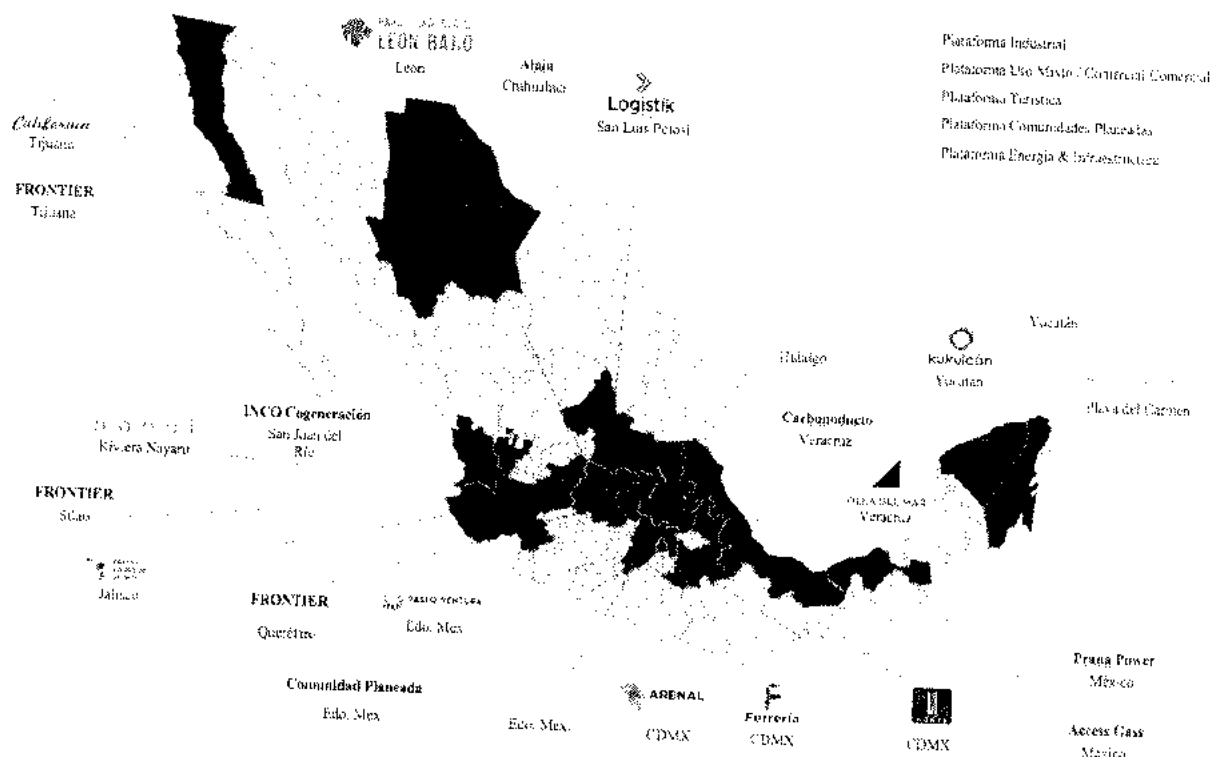


ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN

MDP



El siguiente mapa muestra la ubicación de los proyectos desarrollados por Artha Capital en las diferentes plataformas en las que participa:



Artha cuenta con proyectos en 14 de las 32 entidades federativas a lo largo de la República Mexicana

El mapa muestra la ubicación de los proyectos de Artha Capital en 14 de las 32 entidades federativas de México. Los proyectos se encuentran distribuidos en los estados de León, San Luis Potosí, San Juan del Río, Querétaro, Edo. Mex., Veracruz y Yucatán.

FONDOS

ARTHACK10

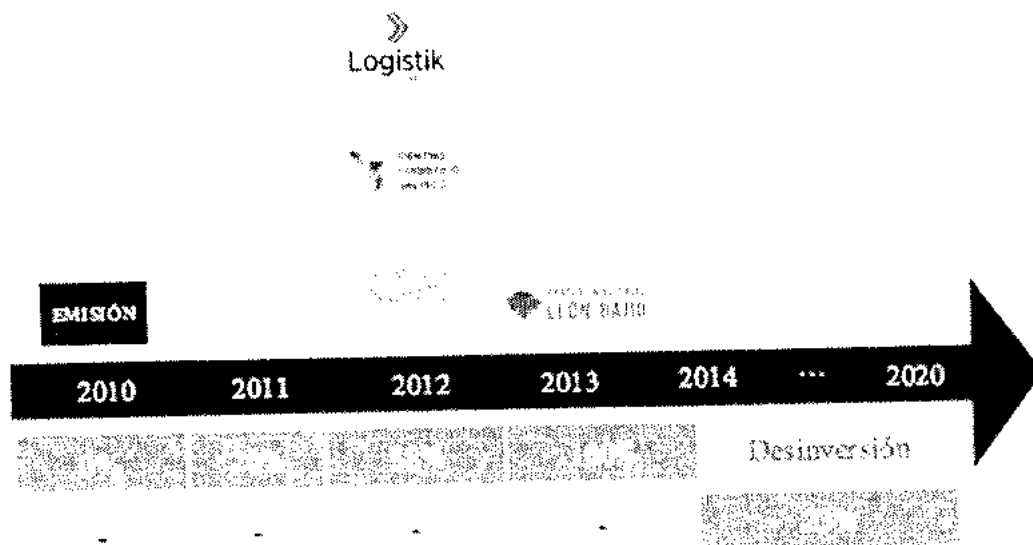
En octubre de 2010, Artha Capital levantó su primer CKD (ARTHACK10) por un monto máximo de \$2,440'000,000.00⁵ (dos mil cuatrocientos cuarenta millones de Pesos 00/100 M.N.) el cual está enfocado en el desarrollo de activos industriales y logísticos con infraestructura clase A, y amenidades a pie de lote, tales como: agua potable, drenaje, líneas telefónicas, y eléctricas. El portafolio está ubicado en lugares estratégicos con alta conectividad a los principales corredores y puertos logísticos e industriales y la estrategia final del fondo es lograr la venta de grandes macro lotes a usuarios finales.

Los proyectos se encuentran ubicados en seis estados de la República Mexicana, Estado de México, Hidalgo, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato y Yucatán). Los seis proyectos cuentan con una consolidación de tierra de cerca de 4,100 ha (cuatro mil cien hectáreas) y un área vendible de 3,233 ha (tres mil doscientas treinta y tres hectáreas). El portafolio espera una Tasa Interna de Retorno ("**TIR**") del 25% (veinticinco por ciento) y un múltiplo de capital (EM por sus siglas en inglés) de 2.8x (dos punto ocho veces).

Artha Capital ha logrado comprometer todo el capital del CKD durante el periodo de inversión, y ha dado distribuciones desde el primer año del periodo de desinversión, tal y como se observa en la siguiente tabla:

⁵ Adicionalmente a esta cantidad, se obtuvo un monto de coinversión equivalente a \$128,000,000.00 (ciento veintiocho millones de Pesos 00/100 M.N.).

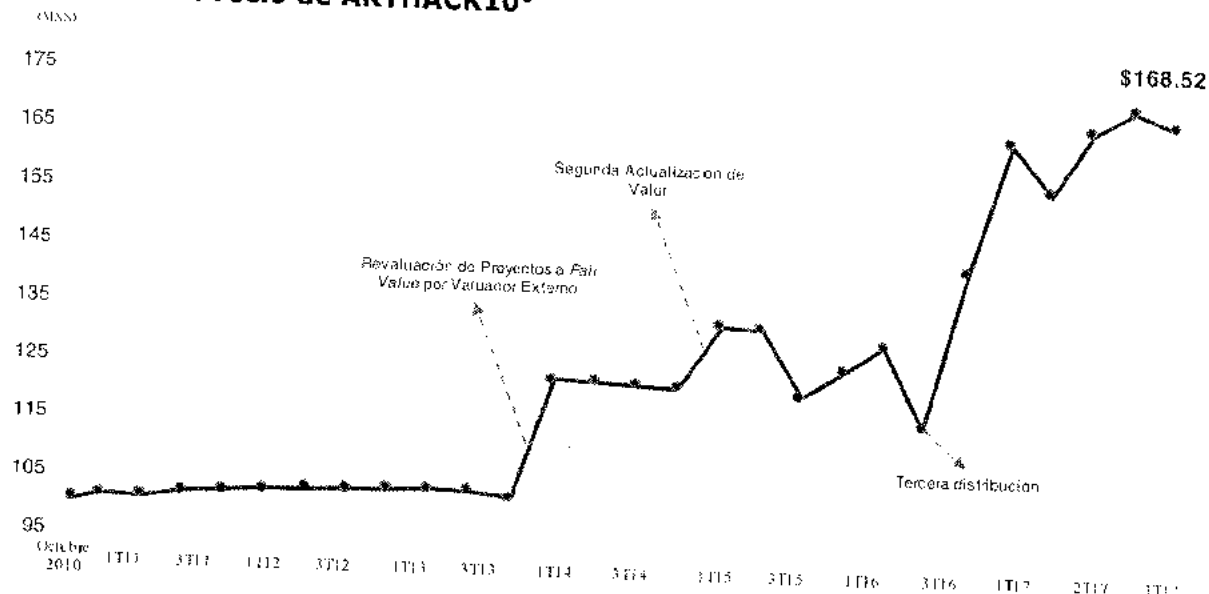
Handwritten signature



En el 2012 Artha Capital levantó un fondo paralelo para que participara como coinversionista en ARTHACK10 y Artha Capital, en una proporción del 21.6% (veintiuno punto seis por ciento).

Durante el primer año del periodo de desinversión se ha logrado reembolsar, en conjunto, la cantidad de \$768,000,000.00 M.N. (setecientos sesenta y ocho millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) de ARTHACK10 y del fondo paralelo. En lo que corresponde a la coinversión de ARTHACK10, equivalente al 74% (setenta y cuatro por ciento) de participación, se distribuyeron \$572,000,000.00 M.N. (quinientos setenta y dos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) lo que representa un 23% (veintitrés por ciento) del capital total invertido, mientras que al fondo paralelo le correspondieron \$196,000,000.00 M.N. (ciento noventa y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

Evolución del Precio de ARTHACK10⁶



ARTCK13

En octubre de 2013, Artha Capital levantó su segundo CKD por un monto máximo de emisión de \$2,079'000,000.00⁷ (dos mil setenta y nueve millones de Pesos 00/100 M.N.); ARTCK13. Dicho vehículo de inversión tiene como finalidad conformar de manera estratégica un portafolio de activos generadores de renta que le den un flujo estable y rendimientos con menores riesgos.

Artha Capital ha desarrollado un portafolio consistente en cuatro centros comerciales (ubicados en Mérida, Estado de México y Ciudad de México), dos proyectos de usos mixtos (ubicados en Veracruz y Tijuana) y un complejo turístico (ubicado en la Riviera Maya). A través de ARTCK13, Artha Capital ha diversificado su portafolio, integrándose al sector comercial y hotelero en ubicaciones privilegiadas y centros poblacionales con importantes "auges" inmobiliarios.

Artha Capital está enfocado en originar, desarrollar y/o adquirir, diseñar, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar y vender inmuebles destinados al arrendamiento en México en los sectores comercial, industrial, de oficinas, turísticos y de usos mixtos, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento.

Actualmente, el CKD se encuentra comprometido en siete proyectos ubicados en seis estados de la República Mexicana (Ciudad de México, Estado de México, Yucatán (Mérida), Veracruz, Quintana Roo y Baja California (Tijuana)), con un ABR aproximada de 139,200 m² (ciento treinta y nueve mil doscientos metros cuadrados), una TIR esperada a nivel portafolio del 17% (diecisiete por ciento) y un múltiplo de capital esperado de 2.7x (dos punto siete veces).

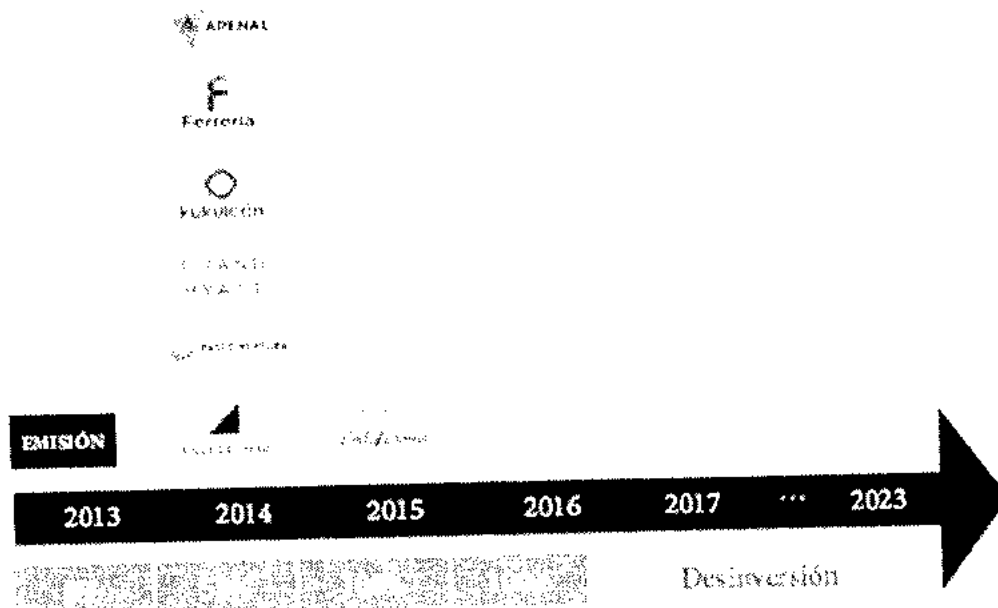
⁶ La siguiente gráfica muestra la evolución del Precio de ARTHACK10, el cual actualmente es de \$167.4 M.N. (ciento sesenta y cuatro Pesos 40/100 Moneda Nacional).

⁷ Adicionalmente a esta cantidad, se obtuvo un monto de coinversión equivalente a \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.).

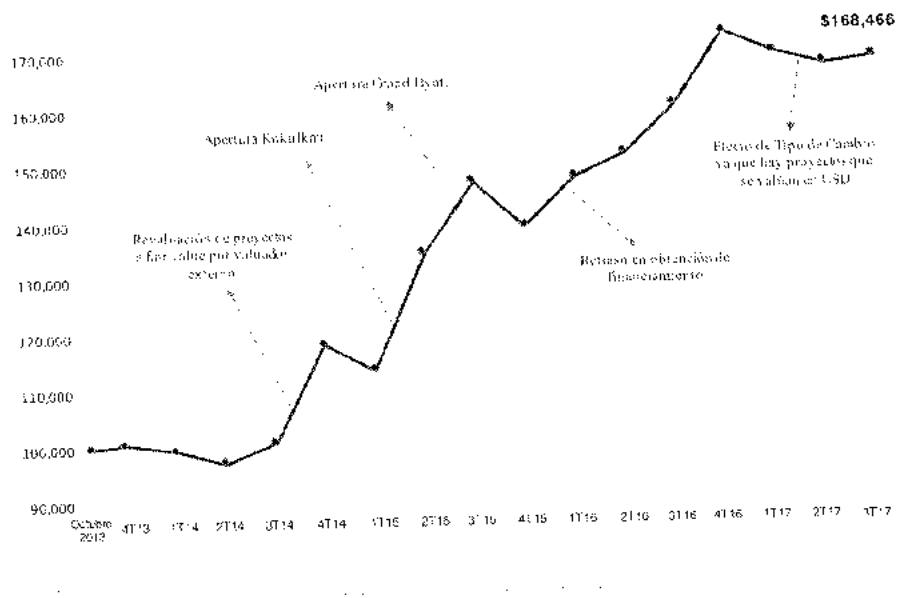
Handwritten signature

Artha Capital ha logrado comprometer la totalidad del capital del CKD durante el periodo de inversión, lo que demuestra un amplio compromiso para originar e invertir en proyectos dentro del tiempo estipulado.

La siguiente gráfica muestra el estatus del fondo; el cual se encuentra actualmente en el 4º año del periodo de inversión:



Evolución del Precio de ARTCK13⁸



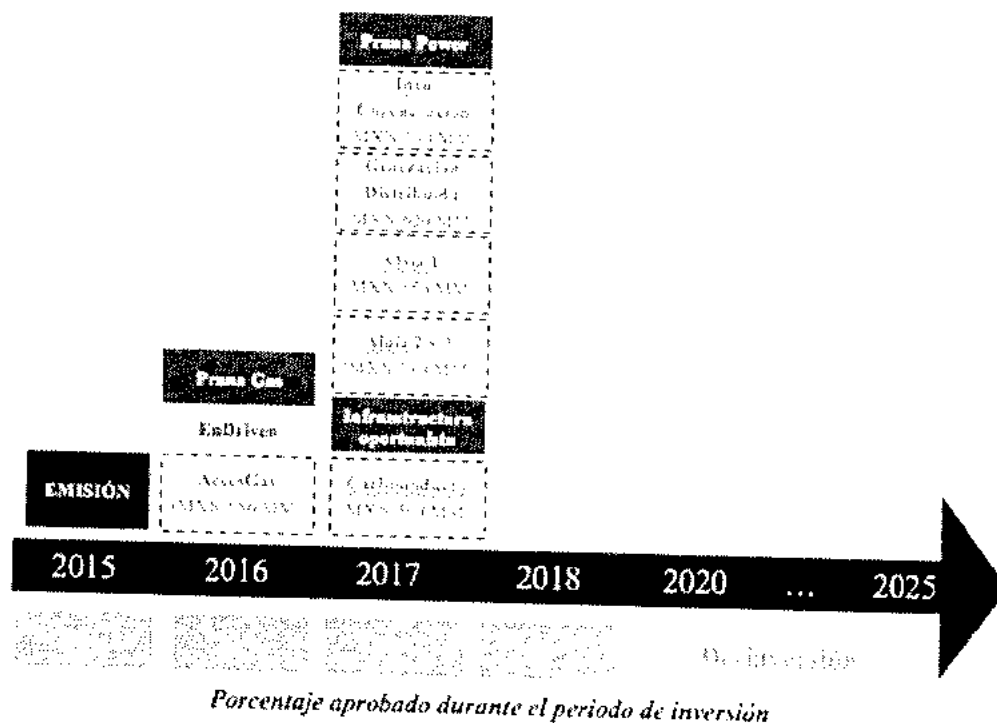
⁸ La siguiente gráfica muestra la evolución del Precio de ARTCK 13, el cual actualmente es de \$168,466 M.N. (ciento sesenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional).

PRANACK15

En abril de 2015, se emite el CKD PRANACK15 por un monto máximo de \$3,000,000,000.00⁹ (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.) y en julio del mismo año se emitió su reapertura; PRANACK15-2 por \$342,000,000.00⁹ (trescientos cuarenta y dos millones de Pesos 00/100 M.N.), siendo el tercer CKD de Artha Capital y cuyo objetivo es conformar un portafolio de activos reales en el sector de infraestructura y energía; aprovechando la apertura que México está experimentando derivado de la reforma energética.

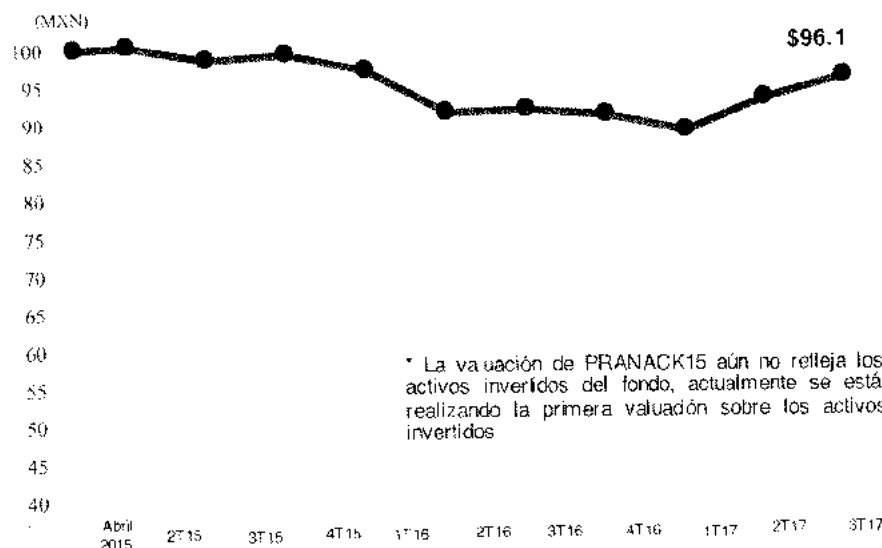
El mandato de PRANACK15 es sumamente amplio, permitiéndole desarrollar múltiples estrategias que van desde administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar y vender inmuebles destinados al arrendamiento y/o prestación de servicios en México en los sectores industrial y energético (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) hasta el desarrollo de proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo.

A la fecha del presente Prospecto, se ha aprobado la inversión del 80% (ochenta por ciento) del CKD PRANACK15 en los siguientes cuatro proyectos: la construcción, rehabilitación y ampliación de dos puertos en el Golfo de México dedicados a proveer servicios a la industria de exploración y producción, la adquisición de una licencia de E&P para desarrollo de hidrocarburos y una inversión en la cadena de valor de gas. La TIR bruta esperada del portafolio es del 17% (diecisiete por ciento) y su múltiplo de capital es de 2x (dos veces). Lo anterior le permite a PRANACK15 anclarse dentro del sector de energía en México.



⁹ Adicionalmente a esta cantidad, se obtuvo un monto de coinversión equivalente a \$167,000,000.00 (ciento sesenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

Evolución del Precio de PRANACK15¹⁰



ARTH4CK15

En noviembre de 2015, y como resultado de la fuerte dinámica en el sector inmobiliario, Artha Capital levantó su cuarto CKD por un monto máximo de emisión de \$2,500'000,300.00¹¹ (dos mil quinientos millones trescientos Pesos 00/100 M.N.), continuando con la estrategia de consolidación de un portafolio comercial, turístico, de oficinas, residencial e industrial.

De la misma manera que los CKDs anteriores, ARTH4CK15 se encuentra en constante análisis de zonas geográficas y activos estratégicos con sólidos fundamentales que satisfagan las demandas turísticas, empresariales y residenciales en México. En este sentido, el Plan de Negocios busca una concentración del 40% (cuarenta por ciento) al 70% (setenta por ciento) en activos comerciales, del 20% (veinte por ciento) al 40% (cuarenta por ciento) en desarrollos turísticos, del 10% (diez por ciento) al 30% (treinta por ciento) en desarrollos industriales y de oficinas, y del 0% (cero por ciento) al 15% (quince por ciento) en proyectos residenciales. La TIR estimada del fondo es del 17% y su múltiplo de capital es de 2x (dos veces).

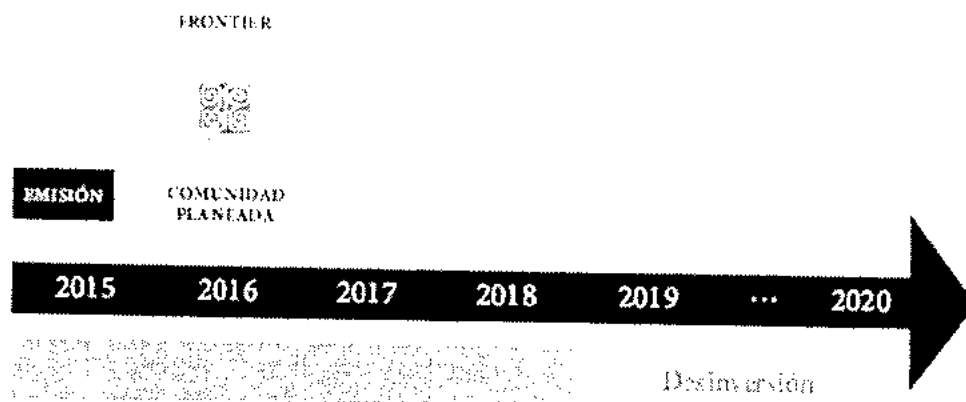
ARTH4CK15 se encuentra comprometido en un portafolio industrial ubicado en los estados de Guanajuato, Querétaro y Baja California, un complejo turístico ubicado en la Riviera Nayarit y el desarrollo de una comunidad planeada en el Estado de México. Estos proyectos ascienden a un valor de aproximadamente 70% (setenta por ciento) del fondo. Actualmente el total del capital comprometido asciende al 89% (ochenta y nueve por ciento) del capital del fondo.

De manera adicional, en septiembre de 2016, ARTH4CK15 realizó su primera emisión subsecuente de capital por \$1,436'000,000.00 (mil cuatrocientos treinta y seis millones de

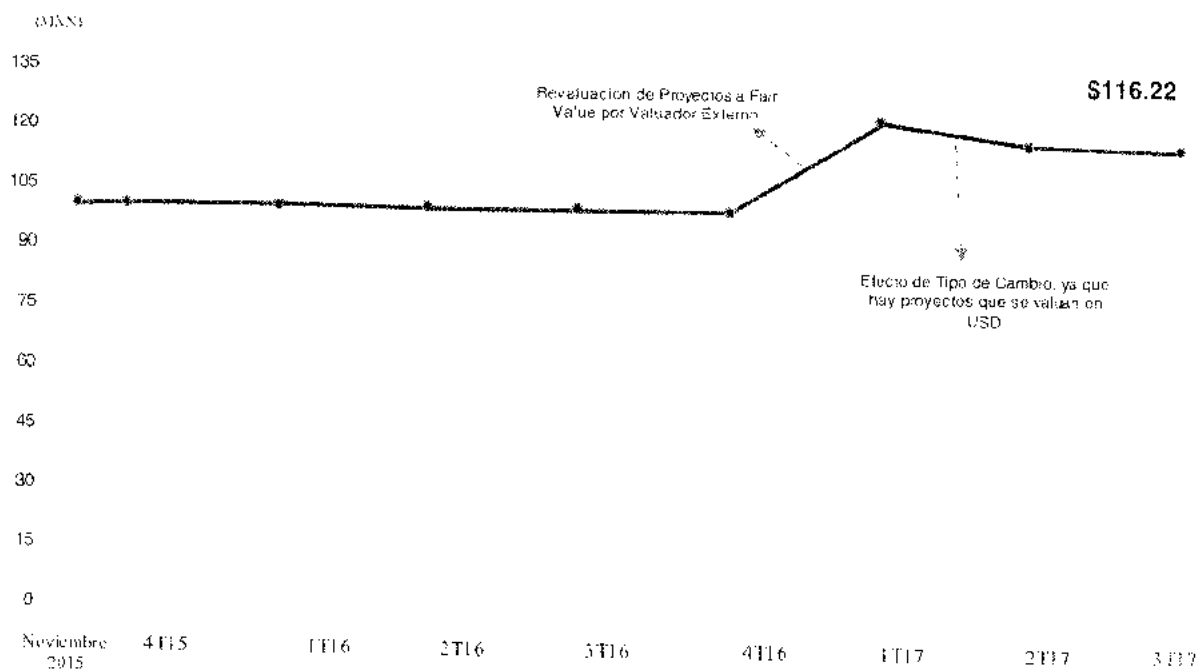
¹⁰ La siguiente gráfica muestra la evolución del Precio de PRANACK 15, el cual actualmente es de \$96.1 M.N. (noventa y seis Pesos 10/100 Moneda Nacional).

¹¹ Adicionalmente a esta cantidad, se obtuvo un monto de coinversión equivalente a \$167,000,000.00 (ciento sesenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.).

Pesos M.N.). Con esta llamada de capital, el portafolio de proyectos del fondo se estructura de la siguiente forma:¹²



Evolución del Precio de ARTH4CK15¹³



¹² En tan sólo ocho meses Artha logró comprometer el 89% (ochenta y nueve por ciento) del capital del Fondo.

¹³ La siguiente gráfica muestra la evolución del Precio de ARTH4CK15, el cual actualmente es de \$116.22 M.N. (ciento dieciséis pesos 22/100 Moneda Nacional).

Handwritten signature

Plataformas

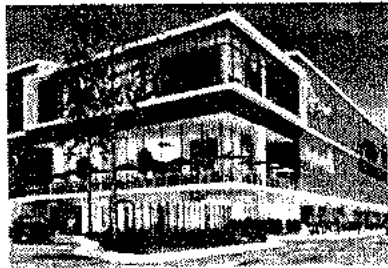
Artha Capital - Plataforma Comercial

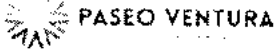
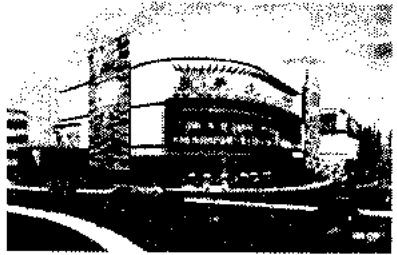
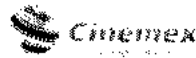
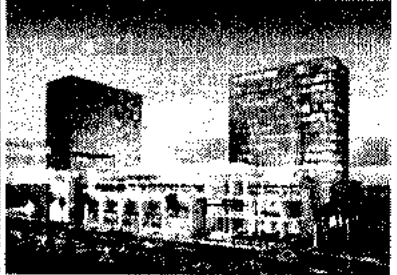
Plataforma dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados principalmente al arrendamiento en los sectores comercial, de oficinas, y/o uso mixto. El desarrollo de activos productivos incluye originar, desarrollar y/o adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar y vender inmuebles destinados al arrendamiento en México para su posterior venta una vez estabilizados.

La plataforma cuenta con un ABR total de 161,748 m² (ciento sesenta y un mil setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados). Debido a la densificación en las principales ciudades del país, como parte de su estrategia Artha Capital ha decidido concentrar el 62% (sesenta y dos por ciento) de su plataforma comercial en proyectos de usos mixtos, impulsando el desarrollo ordenado de las ciudades y maximizando el aprovechamiento de recursos urbanos.

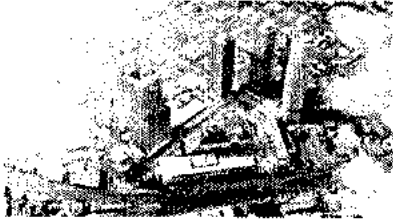
Se han comprometido un total de \$6,140,000,000.00 (seis mil ciento cuarenta millones de Pesos 00/100) para fondear la plataforma comercial, dichos recursos provienen de los CKDs ARTCK13, de su reapertura ARTCK13-2, ARTH4CK15 y créditos revolventes, también se ha contado con la inversión de coinversionistas independientes en algunos de los proyectos.

A continuación se muestra más información relacionada con cada uno de los proyectos de la plataforma comercial:

 ARENAL Características: • ABR: 10,950 m² • Uso: Centro Comercial • Tipo: Lifestyle	Descripción del Proyecto: Terrazas Arenal, aprobado en Enero 2014 con un rango de inversión de \$MX\$500MM, 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 para mejorar 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. El proyecto cuenta con una TIR estimada del 18%, y un múltiplo de capital de 2.7x.	 Cinemex INTERLINGUA
 Ferrería Características: • ABR: 9,915 m² • Uso: Centro Comercial • Tipo: Centro Comunitario	Descripción del Proyecto: El proyecto, aprobado en Enero 2014 con un rango de inversión de \$MX\$500MM, 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. Ferrería está anclado por una tienda de autoservicio y un cine, representando cerca del 59% del ABR del centro comercial. La TIR estimada del proyecto es de 16.1% y su múltiplo de capital es 2.5x.	 Cinemex Autoservicio

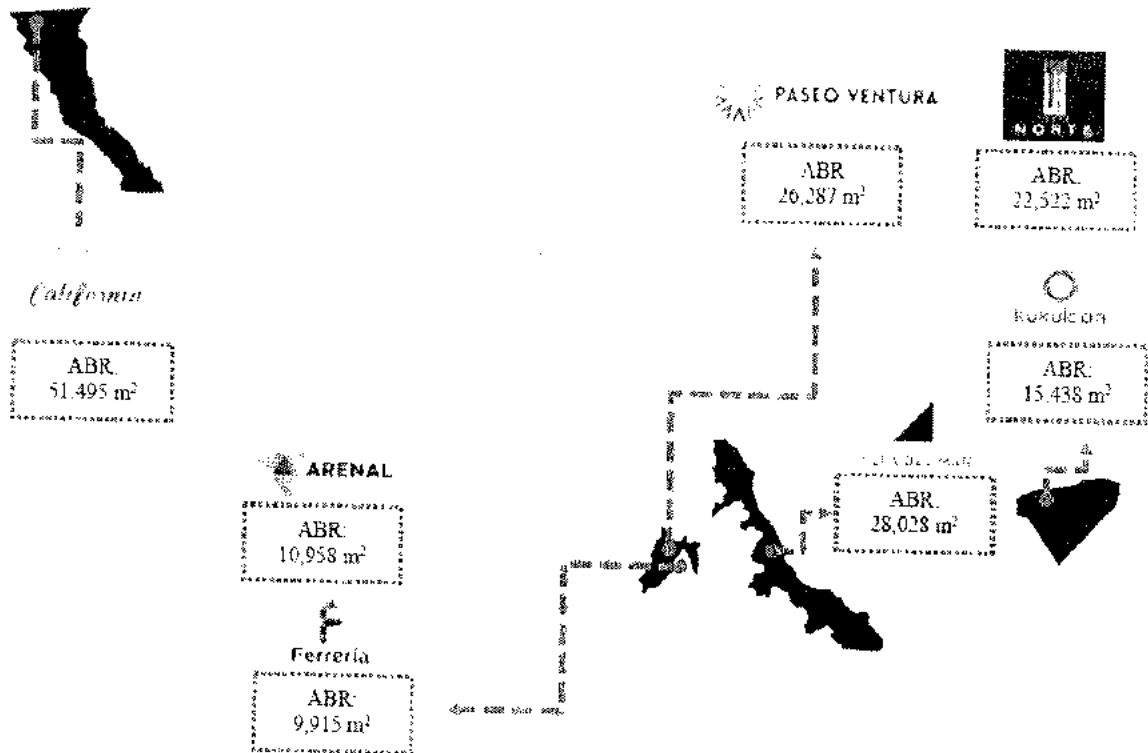
 Características: • ABR: 13,091 m² • Uso: Centro Comercial • Tipo: Lifestyle	Descripción del Proyecto: Terrazas Kukulcán, aprobado en Enero 2014 con un rango de inversión de \$MX\$500MM, es un centro comercial comunitario conformado por una tienda de autoservicio, un centro de entretenimiento y un centro comercial. Localizado en la ciudad de Mérida, Yucatán, en una zona de alta densidad poblacional. El proyecto está anclado por un Bodega Aurrerá y un cine, que representan, en conjunto, el 68.4% del Área Bruta Rentable. El proyecto cuenta con una TIR estimada del 17.2% y un múltiplo de capital de 2.6x.	  
 Características: • ABR: 28,458 m² • Uso: Centro Comercial • Tipo: Lifestyle	Descripción del Proyecto: Paseo Ventura, aprobado en Enero 2014 con un rango de inversión de \$MX\$500MM - \$MX\$1,000MM, es un centro comercial del Arquitecto Fernando Cárdenas, ubicado en los entornos comerciales de Ecatepec a un costado de Centro las Américas. Cuenta con un área rentable de más 28,600 m², y se estima su apertura para el primer trimestre de 2017. Entre sus principales clientes se encuentran cines, proveedores de telecomunicaciones y varios restaurantes de comida rápida. La TIR estimada del proyecto es del 17% y su múltiplo de capital de 2.17x.	  
 Características: • ABR: 28,068 m² • Uso: Uso mixto • Tipo: Centro comercial y oficinas	Descripción del Proyecto: Villa del Mar aprobado en Abril 2014 con un rango de inversión de \$MX\$500MM - \$MX\$1,000MM, es un proyecto mixto 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. El proyecto cuenta con un avance de obra del 27% y un avance en comercialización con más de 3,500 m² de contratos firmados. La TIR estimada del proyecto es del 18.2% y su múltiplo de capital de 2.83x.	 

Handwritten signature or mark

BAJALTA <i>California</i> Características: • ABR: 51,495 m² • Uso: Centro Comercial • Tipo: Usos Mixtos	Descripción del Proyecto: Bajalta aprobado en Enero 2014, con un rango de inversión de MX\$3,000MM -- MX\$3,500MM, es un proyecto de usos mixtos localizado en Tijuana, Baja California. Diseñado por una firma de arquitectura Neoyorkina llamada SHoP architects. El desarrollo cuenta con aproximadamente 51,495 m² de ABR, distribuidos en oficinas, vivienda en venta, un centro comercial y un hotel de aproximadamente 200 habitaciones. Actualmente cuenta con contratos de arrendamiento firmados por 3,500m². La TIR estimada del proyecto es de 17.1% y su múltiplo de capitales de 2.6x.	 
 Características: • ABR: 22,522 m² • Uso: Usos Mixtos • Tipo: Oficinas y locales comerciales	Descripción del Proyecto: El proyecto de Torre Norte, con una inversión total de \$MX\$500MM es un proyecto enfocado principalmente a oficinas, y a pequeños espacios comerciales. Abrió sus puertas el tercer trimestre de 2015, y actualmente cuenta con el 45% del GLA ocupado. Se localiza en el municipio de Naucalpan, a faldas del Boulevard Ávila Camacho. Cuenta con 22,522 m² de GLA distribuidos en 9 pisos de oficinas (78% del GLA), y el resto de los metros distribuidos en estacionamiento y pequeños locales comerciales.	  

Handwritten signature or mark

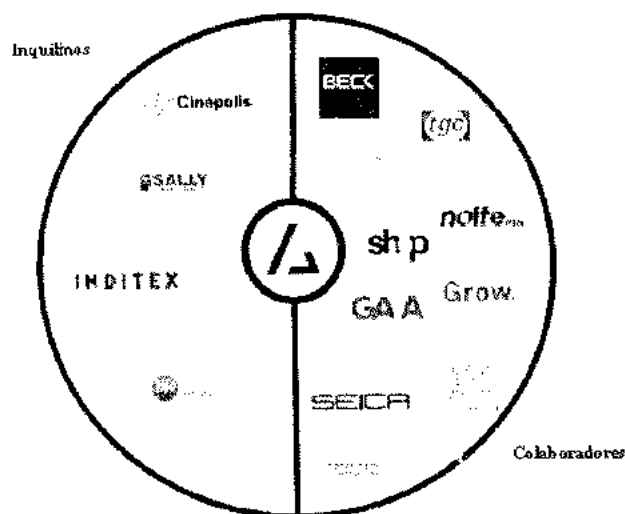
Ubicaciones



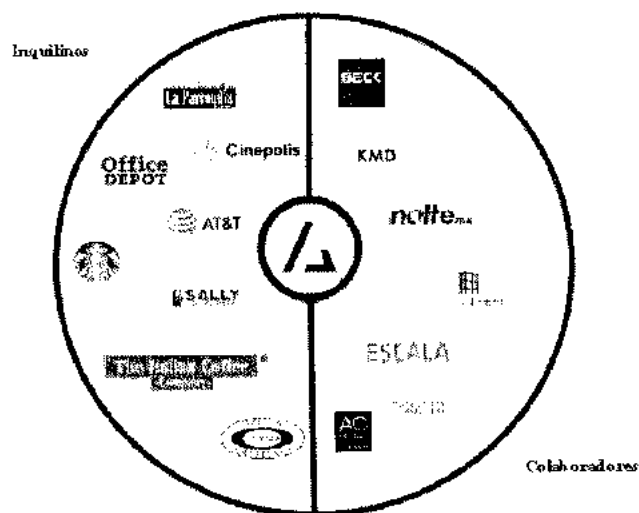
A continuación mostramos algunas de las asociaciones estratégicas con las que contamos para el desarrollo de algunos de nuestros proyectos comerciales:

Handwritten signature or mark.

**Asociaciones estratégicas para el proyecto
"Bajalta" ubicado en Tijuana, Baja
California:**



**Asociaciones estratégicas para el proyecto
"Villa del Mar" ubicado en Veracruz,
Veracruz:**



Artha Capital - Plataforma Turística

Plataforma dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados principalmente al arrendamiento o venta de activos en el sector turístico.

Los recursos para fondar la plataforma turística provienen del CKD ARTCK13, de su reapertura ARTCK13-2 y ARTH4CK15 y créditos revolventes, también se ha contado con la inversión de coinversionistas independientes en algunos de los proyectos, que en conjunto han comprometido recursos por \$1,357,000,000.00 (mil trescientos cincuenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.) para el desarrollo de la plataforma.

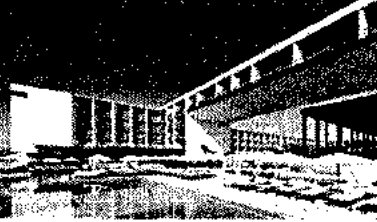
Actualmente, la plataforma está comprometida en dos proyectos, un complejo turístico Premium de 314 habitaciones ubicado en Playa del Carmen y un plan maestro ubicado en la Riviera de Nayarit con potencial para desarrollar resorts, condominios y lotes residenciales.

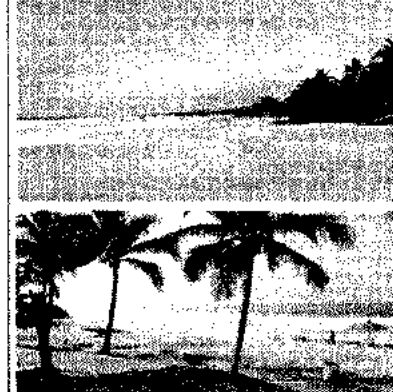
Artha está comprometido a utilizar mejores prácticas corporativas para desarrollar sus proyectos, incluyendo proyectos turísticos, respetando la biodiversidad local de las ubicaciones en las que desarrolla sus proyectos, sujetándose a los estándares y regulaciones federales y locales para respetar y salvaguardar la biodiversidad local.

Una de las principales estrategias de la plataforma turística de Artha Capital, es desarrollar y/o adquirir complejos turísticos Premium tanto en Plan Europeo como Resorts, enfocándose en 3 mercados principalmente: Riviera Maya, Riviera de Nayarit y Los Cabos. La primera de las inversiones es el hotel en Playa del Carmen, el cual es operado por Hyatt bajo la marca Grand Hyatt Playa (galardonado como mejor desarrollo inmobiliario del 2016 premio otorgado por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios). Otra estrategia de la plataforma es consolidar su presencia en los mercados anteriormente mencionados y lograr una masa crítica significativa de activos turísticos con los cuales se puedan generar economías de escala con el fin de maximizar la rentabilidad de la plataforma.

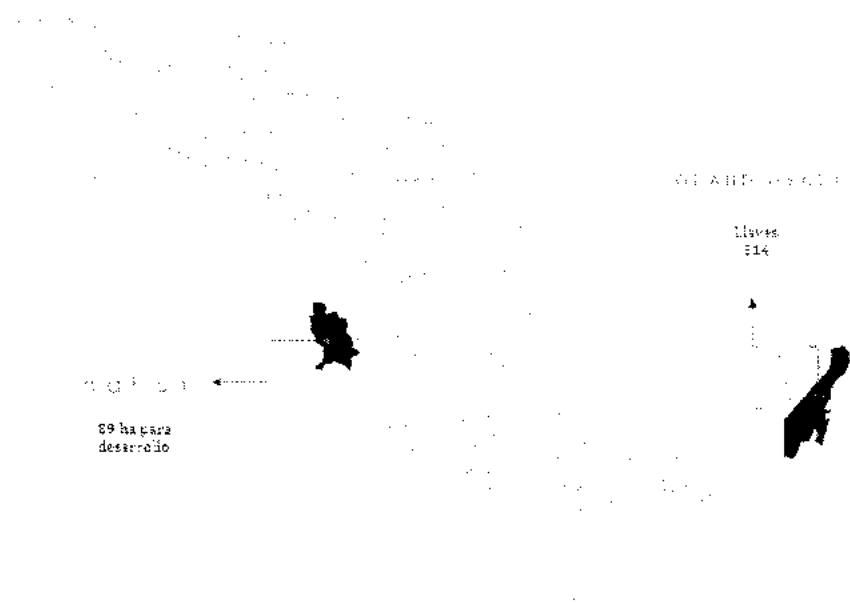
[Firma manuscrita]

A continuación se muestra más información relacionada con la situación actual de la plataforma turística:

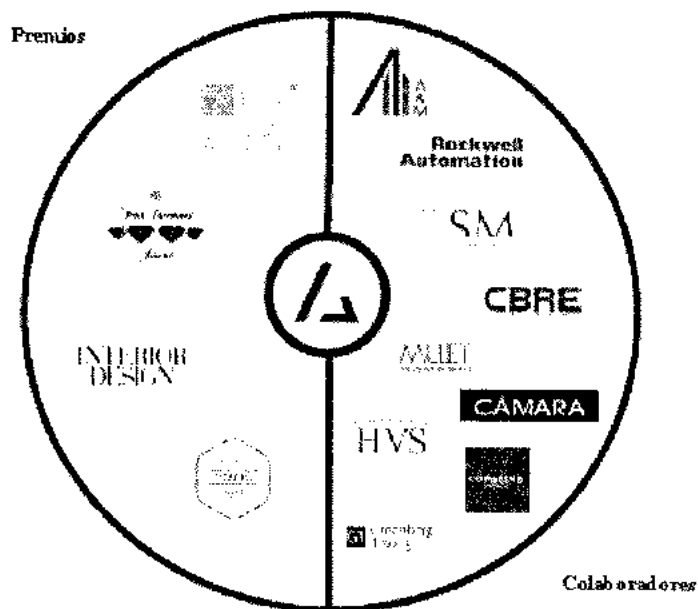
GRAND HYATT Características: - Habitaciones: 314 - Amenidades: 3 restaurantes, bares, spa, centro de convenciones y club de playa	Descripción del Proyecto: El Grand Hyatt, aprobado en Junio 2014 con un rango de inversión de MX\$500MM - MX\$1,000MM, es un Complejo turístico Premium ubicado en un lugar privilegiado del Caribe mexicano. El hotel diseñado por el reconocido arquitecto Sordo Madaleno cuenta con 314 habitaciones, amenidades de primera clase. Debido a la calidad de su diseño, acabados y construcción, el hotel obtuvo la máxima calificación por Hyatt asignándole la marca Grand Hyatt para ser operado bajo modalidad Plan Europeo. El hotel fue inaugurado en Junio 2015, y tiene una TIR estimada de 23.2% y un múltiplo de capital de 2.9x.	 rockwell group SMD DESIGN

n a h u i Características: - Superficie: 89 has - Frente de Playa: 13 km - Hoteles: 2 resorts	Descripción del Proyecto: Aprobado en Julio 2016, con un rango de inversión de <MX\$500MM, Nahui es un plan maestro turístico localizado en la Riviera de Nayón con una superficie de 40.4 hectáreas con 13 km de frente de playa. El proyecto está ubicado en lo km 7 de la carretera Bucerías-Punta Mita a tan solo 25 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. La estrategia del proyecto es desarrollar un plan maestro que cuente con al Resorts, hoteles boutiques, condos. Se estima una TIR de proyecto del 20% y un múltiplo de capital de 2.5x.	

Ubicaciones



A continuación se mencionan algunas de las asociaciones estratégicas con las que contamos para el proyecto Grand Hyatt, ubicado en Playa del Carmen, Quintana Roo:



Artha Capital - Plataforma Comunidades Planeadas

Plataforma dedicada al desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados principalmente al arrendamiento o venta en el sector residencial y comunidades planeadas. 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 o venta parcial de lotes a usuarios finales en México y obtener rendimientos de sus monetizaciones una vez que el proyecto esté estabilizado.

El objetivo de la plataforma es fomentar el crecimiento urbano de manera ordenada ya sea en zonas que tienen una dinámica de expansión natural o detonar el ordenamiento territorial sustentable en áreas susceptibles a ser transformadas de manera planeada y crear nuevos polos de desarrollo.

Este tipo de proyectos buscan integrar de manera ordenada diferentes usos y aprovechamientos del suelo que permitan ofrecer a las personas una comunidad donde además de vivir, tengan acceso a los servicios y requerimientos necesarios que les permitan tener una buena calidad de vida resultado de una buena planeación urbana. A su vez, esta combinación de diferentes usos de suelo permite diversificar riesgos y maximizar la rentabilidad.

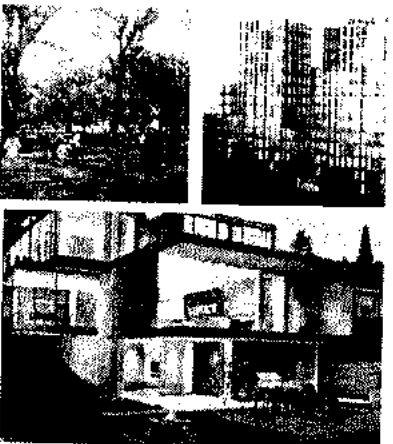
Artha Capital tiene relación con los desarrolladores de vivienda que son los principales candidatos para una salida estratégica y con los principales desarrolladores de centros comerciales. Ejemplo de ello es la comunidad planeada Cabo Norte, en la cual se logró anclar el proyecto con la venta de más de doce hectáreas a Grupo Gicsa, para el desarrollo de La Isla Mérida, también se acordó la participación en el proyecto del Colegio Teresiano y de la

marca de gimnasios Sports World, detonado una buena absorción de los macro lotes destinados al desarrollo de vivienda.

Actualmente la plataforma cuenta con 316 ha (trescientas dieciséis hectáreas) de superficie total, distribuidas en dos comunidades en Yucatán y el Estado de México.

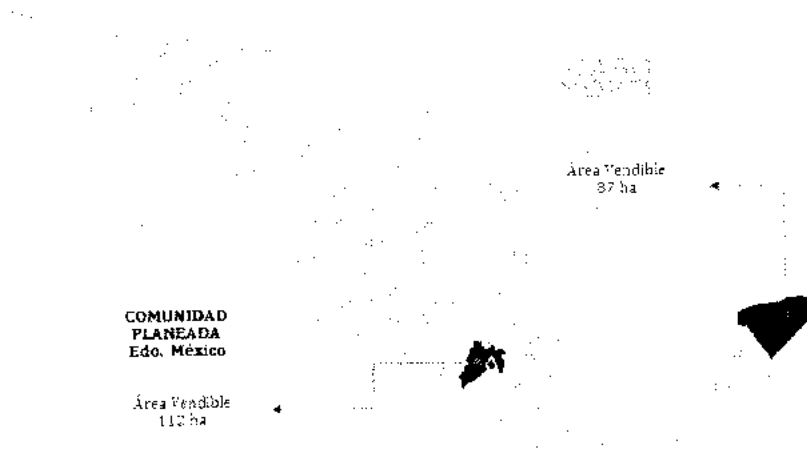
Se han comprometido un total de \$986,000,000.00 (novecientos ochenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.) para fondear la plataforma de comunidades planeadas, dichos recursos provienen de los CKDs ARTHACK10, ARTH4CK15 y créditos revolventes, también se ha contado con la inversión de coinversionistas independientes para algunos de los proyectos.

A continuación se muestra más información relacionada con la situación actual de la plataforma:

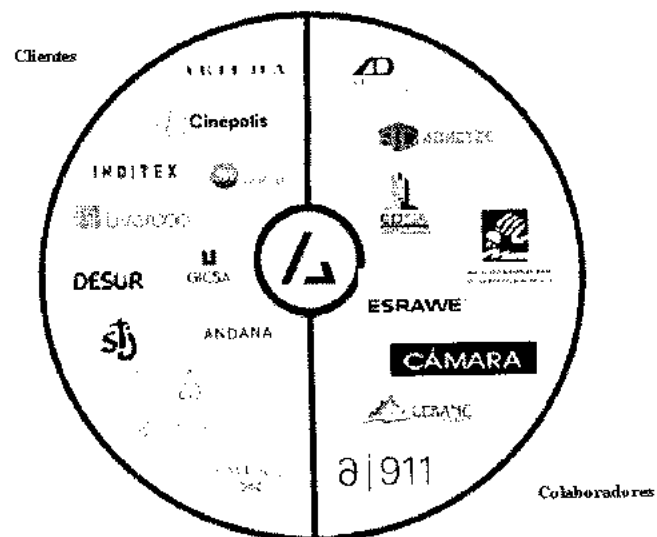
Características: • Área Vendible: 87 Ha • Superficie: 126 Ha • Uso: Comunidad Planeada	Descripción del Proyecto: Cabo Norte, aprobado en Octubre 2012 con un rango de inversión de \$MX\$500MM, es un proyecto ubicado en Mérida que cuenta con 91 hectáreas vendibles. Está destinado a ser un proyecto sustentable e innovador que contara con desarrollo de vivienda, entretenimiento, áreas comerciales, 5 km² de áreas verdes, 10 hectáreas de lagos así como servicios de salud y educación de primer nivel. El proyecto cuenta con un avance de obra del 95%, una TIR estimada del 26%, y un múltiplo de capital de 2.3 x.	 ANDANA 
Comunidad Planeada Edo. Méx Características: • Superficie: 190 Ha • Área Vendible: 112 Ha • Uso: Comunidad Planeada	Descripción del Proyecto: Proyecto aprobado en Julio de 2016 con un rango de inversión de \$500MM a \$1,000MM, es comunidad Planeada de 190.2 Ha para desarrollar un Plan Maestro que contempla la construcción de 6,063 viviendas. El proyecto busca ser una nueva zona de desarrollo residencial que integre además un Centro Urbano que contemple zona comercial y de servicios, oficinas y alternativas de entretenimiento. Cuenta con una TIR estimada del 21.5% y un múltiplo de capital de 2.7x.	

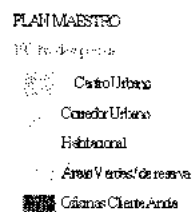
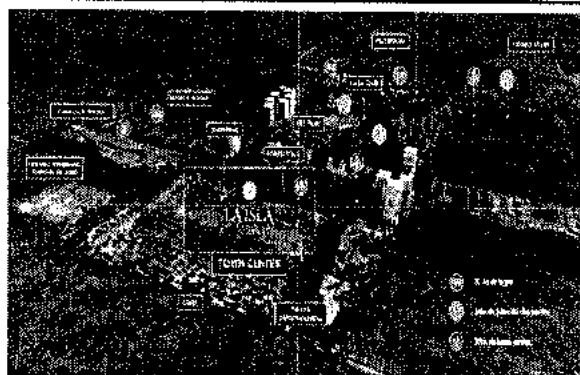
l

Ubicaciones



A continuación se mencionan algunas de las asociaciones estratégicas con las que contamos para el proyecto Cabo Norte, ubicado en Mérida Yucatán:





Plataforma dedicada a la administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización y venta de inmuebles localizados en México destinados al arrendamiento y/o prestación de servicios en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura.

El objetivo del tercer fondo de Artha (Prana) es conformar un portafolio de **activos reales en el sector de infraestructura y energía**; aprovechando la apertura que México experimenta actualmente derivado de la Reforma Energética.

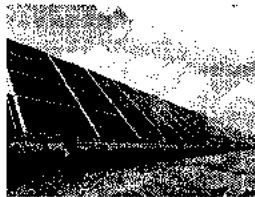
Prana ha desarrollado una **estrategia de inversión basada en la creación de plataformas** que buscan aprovechar los segmentos más atractivos y con mayor oportunidad de retorno para sus inversionistas:

- **Prana Gas:** Asociación con EnDriven para capturar valor de gasificación de México y el aumento en su utilización
- **Prana Power:** Desarrollo de plataforma para ingresar en el segmento de Generación, con foco en soluciones distribuidas y renovables
- **Infraestructura oportunista:** Inversiones en activos puntuales con buen perfil de retorno de manera oportunista

A continuación se presenta información sobre los proyectos antes mencionados:

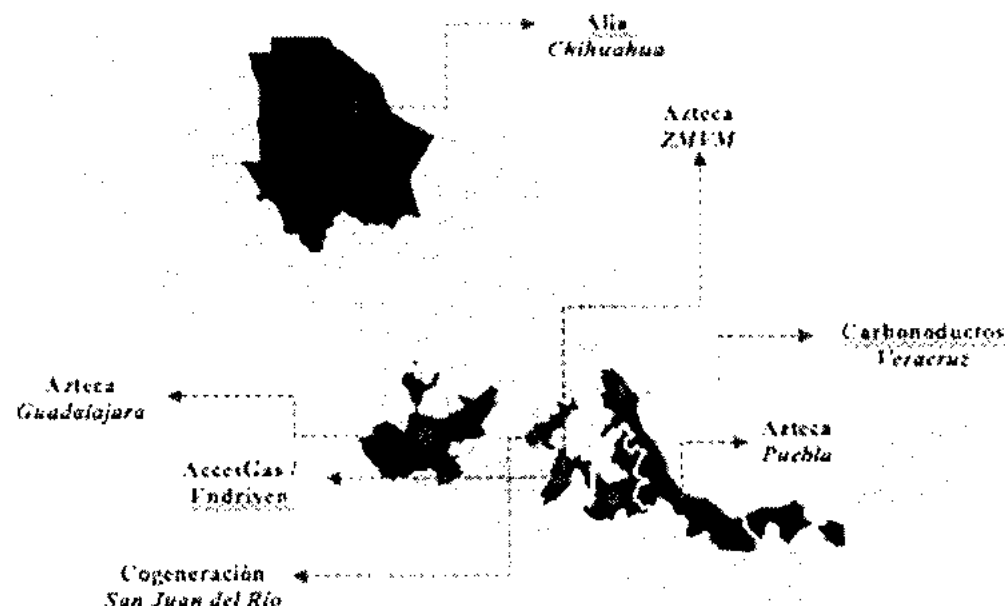
Plataforma Prana Power Generación en sitio	Descripción del Proyecto: Soluciones integrales a la medida para clientes industriales	

2

	Generación en sitio que representa ahorros vs. la tarifa de suministro de CFE	
Plataforma Prana Power Prana Power Solar (Utility Scale)	Descripción del Proyecto: Generación solar de bajo costo en zonas con alto recurso solar para uso de clientes comerciales e industriales en diferentes zonas del país	
Plataforma Prana Power Prana Power Solar (Pequeña Escala)	Descripción del Proyecto: Generación solar en sitio con sistemas pequeños (<500KW) Capacidad de ejecutar Proyectos en múltiples localidades para un cliente	
Plataforma Prana Gas AccesGas	Descripción del Proyecto: Dedicada a la provisión de Gas Natural a la industria a través de infraestructura dedicada. Diseña, construye y opera sistemas de transporte de Gas Natural a medida de clientes industriales. Potencial de sinergias con los activos industriales de Artha Capital.	
Plataforma Prana Gas Proyecto Azteca	Descripción del Proyecto: Proyecto aprobado en comité, se encuentra en etapa final de negociaciones. Adquisición de una de las principales compañías de Gas Natural Vehicular en México.	

	Management team con 20+ años de experiencia en la industria	

Ubicaciones



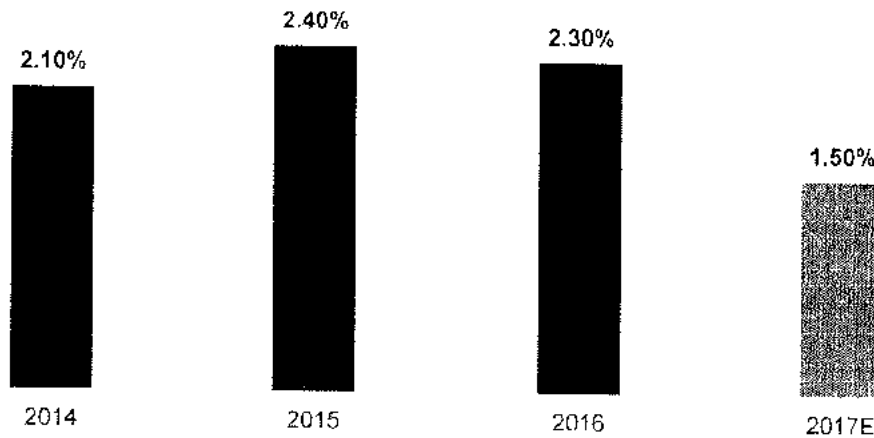
III.3.1 México

Las perspectivas del 2017 para el crecimiento del Producto Interno Bruto ("**PIB**") en México, oscilan entre el 1.0% (uno por ciento) y 1.5% (uno punto cinco por ciento) según estimaciones de BBVA y Banxico, en contraste con el crecimiento de 2.3% (dos punto tres por ciento) de crecimiento en el 2016 publicado por el INEGI. La expectativa a la baja se debe principalmente a la incertidumbre de la relación política y comercial entre México y Estados Unidos, lo cual ha pospuesto proyectos e inversiones por parte de la iniciativa privada

Del lado positivo, se observó un mayor dinamismo en la demanda interna durante el último trimestre del año anterior, a través de un mejor desempeño de sectores como el de los servicios (3.4% anual). No obstante, la recesión en el sector minero -con 10 trimestres consecutivos a la baja- ha restado impulso al crecimiento de México.

Handwritten signature

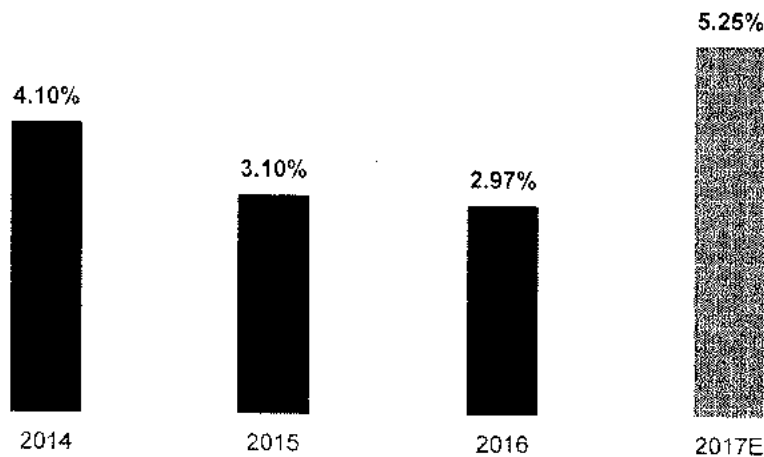
Crecimiento del PIB%



Fuente: BBVA, Banxico e INEGI.

Las expectativas de los especialistas sobre la inflación para 2017, según una encuesta publicada por Banxico, se ubica alrededor de 5.25% (cinco punto veinticinco por ciento), en contraste con 2.97% (dos punto noventa y siete por ciento) durante 2016. El alza en el incremento de la tasa inflacionaria a principios del año se debe principalmente a la liberación de los precios de las gasolinas, sin afectar las expectativas de crecimiento en consumo de bienes y servicios dentro del país.

Inflación



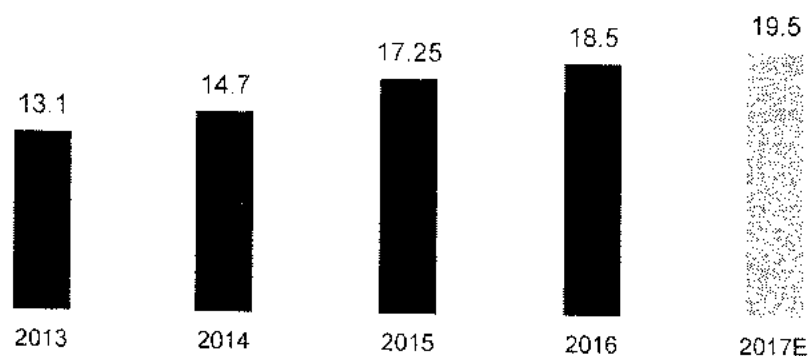
Fuente: Banxico

Hacia finales de 2016 y durante el primer semestre del año el tipo de cambio del Peso respecto al Dólar experimentó una depreciación alcanzando un máximo histórico de \$22.25 (veintidós Pesos 25/100 M.N.) por Dólar. Esta alza fue principalmente propiciada por el referéndum en Reino Unido el 23 de junio de 2016 y que resultó en favor de la salida de este país de la Unión

Europea y la elección de Donald Trump como presidente de Estados Unidos el 8 de noviembre de 2016. Desde su toma de protesta, Trump ha firmado decretos presidenciales en favor de reducir la llegada de refugiados a Estados Unidos, la construcción de un muro fronterizo entre México y Estados Unidos, la salida del Acuerdo Transpacífico de Cooperación Económica (TPP por sus siglas en inglés) y ha buscado renegociar las condiciones del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN).

Aunado a lo anterior, los bajos precios en el mercado petrolero a su vez afectan directamente los ingresos del sector público, afectando así el precio del Peso. A continuación se observa la fluctuación del tipo de cambio durante los últimos 4 años.

Tipo de Cambio (Pesos por Dólar)

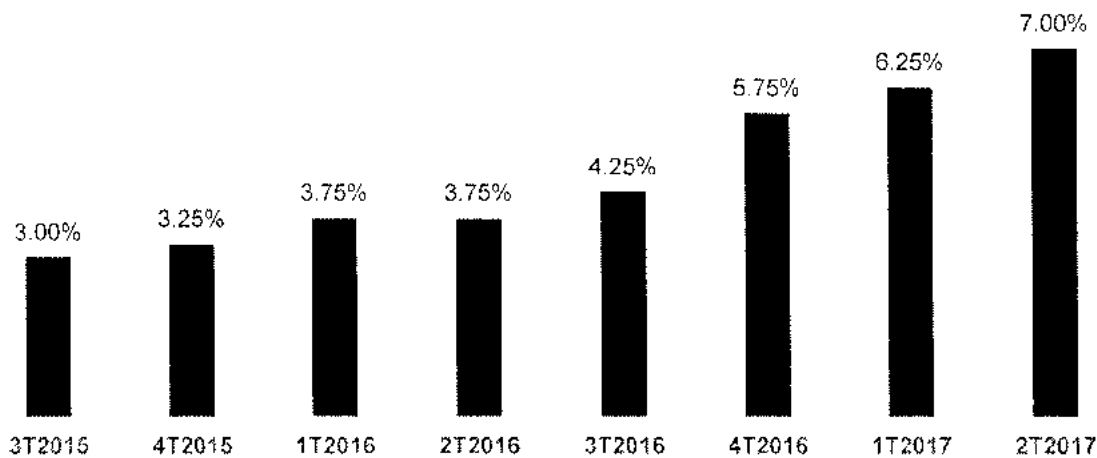


Fuente: Banxico- tipo de cambio al cierre del año, perspectivas Banorte Ixe.

El Banco de México incrementó en 50 (cincuenta) puntos base la tasa objetivo pasando de 5.75% (cinco punto setenta y cinco por ciento) a 6.25%, (seis punto veinticinco por ciento) previendo el incremento en la tasa de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos.

Banxico tomó esta medida para evitar la depreciación del Peso y para traducir un desanclaje de las expectativas de inflación del país, de manera que exista una mayor estabilidad financiera. A continuación se muestra en la gráfica la evolución de la tasa objetivo durante los últimos doce meses.

Tasa Objetivo

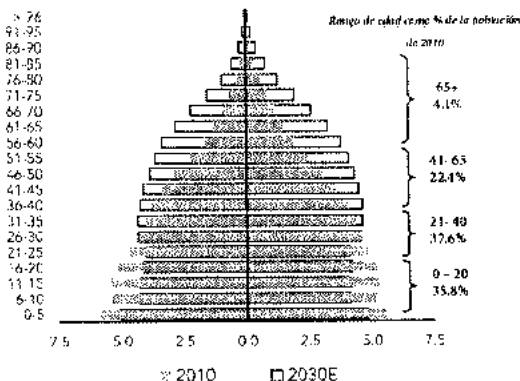


Fuente: Banxico

De la misma manera se han tomado medidas adicionales para fortalecer la economía. Banxico ha retomado las subastas de dólares hasta el momento por USD 1,000,000,000 (Mil millones de dólares 00/100 USD). Banxico considera que el ajuste fiscal anunciado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) por más de \$31,000'000,000.00 (treinta y un mil millones de Pesos 00/100 M.N.) es uno de los primeros pasos para consolidar las finanzas públicas, al igual que procurar un superávit primario a partir de 2017.

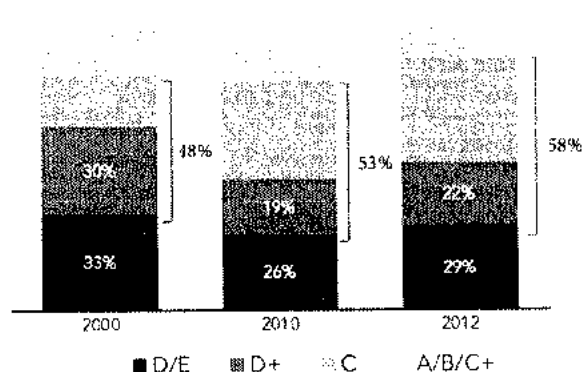
En temas demográficos el 73% (setenta y tres por ciento) de la población en México tiene una edad entre los cero y cuarenta años (lo que es considerado como una población altamente productiva), de acuerdo con información de Sociedad Hipotecaria Federal. En ese rango, el 20% (veinte por ciento) de la población se considera como clase media-baja, representando aproximadamente 23 millones de personas, y el 14% (catorce por ciento) media – alta, con 16 millones de personas. En los últimos años ha existido un crecimiento en la clase media incrementando entre 2% (dos por ciento) y 4% (cuatro por ciento) anual, lo que ha fomentado niveles de consumo y estimulación a crédito bancario.

Promedio de edad poblacional



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal.

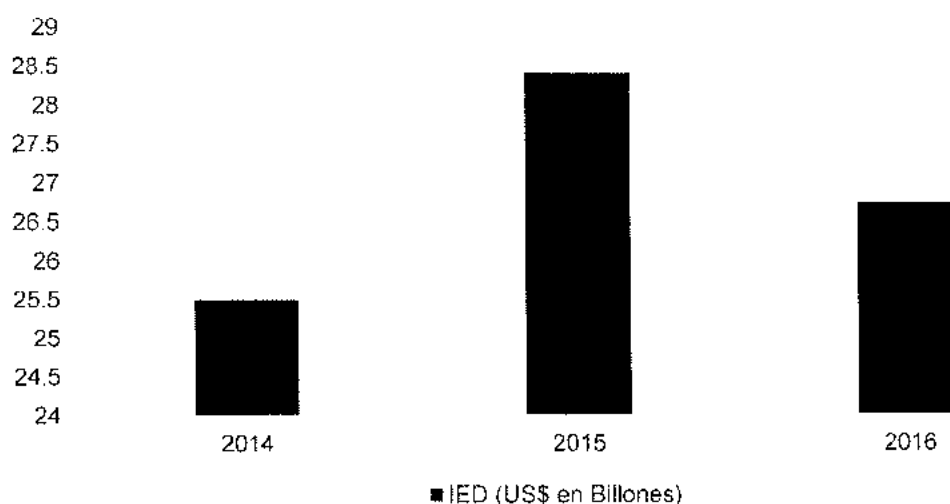
Status social en México



Fuente: AMAL.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en México durante el 2016 sumó en el año \$26,738 millones de dólares (veintiséis mil setecientos treinta y ocho millones de dólares 00/100 USD). La disminución con respecto al año 2015 se debe principalmente a la incertidumbre en las políticas proteccionistas por parte de los Estados Unidos, esto aunado a un arranque más lento en las reformas de lo esperado. La inversión extranjera provino de 3,543 (tres mil quinientas cuarenta y tres) empresas, siendo el 61.3% (sesenta y uno punto tres por ciento) concentrado en el sector manufacturero y 9.6% (nueve punto seis por ciento) para el sector financiero.

IED en México



Fuente: Secretaría de Economía.

El enfoque de mercado se intensificará en el último trimestre de 2017, ya que algunas fuentes de incertidumbre podrían dispararse. En el frente económico, los principales eventos a observar serán el ritmo de las negociaciones en curso del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), así como la designación del nuevo gobernador del Banco Central, que reemplazará a Agustín Carstens a partir de diciembre. En el frente político, los principales desarrollos estarán relacionados con: las encuestas electorales, ya que hasta el momento el líder de Morena, Andrés Manuel López Obrador encabeza las preferencias electorales como candidato a la presidencia hacia 2018 esto según la última encuesta recabada en agosto 2017 por "El Economista".

De acuerdo a BBVA Bancomer el PIB real continúa proyectando un crecimiento, como sucede a menudo, los principales riesgos para la economía son externos y esencialmente se reducen a la renegociación del TLCAN (Tratado de Libre Comercio de América del Norte), al estado de la economía estadounidense y al precio del petróleo. En el plano interno, creemos que el consumo privado seguirá respaldado por un mercado laboral fuerte, un proceso gradual de desinflación y una amplia disponibilidad de crédito. Sin embargo, es probable que la inversión siga siendo más limitada, principalmente debido a las incertidumbres políticas y relacionadas con el TLCAN.

La inflación anual de los precios al consumidor alcanzó un máximo en agosto, a un 6.7% mucho mayor de lo esperado originalmente. Se proyecta solo una desinflación moderada hacia el 6.5% sobre el resto del año dada la estacionalidad típica de los precios agrícolas entre

septiembre y diciembre. Para fines de 2018 se prevé una inflación anual de 3.7%, que de hecho sería la impresión más baja para todo el año.

El Banco Central probablemente mantendrá sin cambios la tasa "overnight" al 7% al menos hasta después de las elecciones del 1 de julio de 2018. el pronóstico de fin de año para 2018 es de 6%. Se cree que hay más resistencia por parte del Banco Central para reducir la tasa de interés que aumentarla, dado el nivel de inflación actual, resistencia de la economía y las condiciones del mercado de trabajo.

El gobierno este año está en camino de registrar su primer superávit primario desde 2008 en 1.9%. Esta cifra incluye una transferencia de beneficios no recurrentes del Banco Central al gobierno equivalente al 1.5% del PIB. Adicionalmente en 2018 el gobierno tiene intenciones de lograr un superávit primario de aproximadamente 1% del PIB en 2018, lo cual permitiría reducir la proporción de la deuda del sector público al PIB a 47% desde un máximo del 50% en 2016.

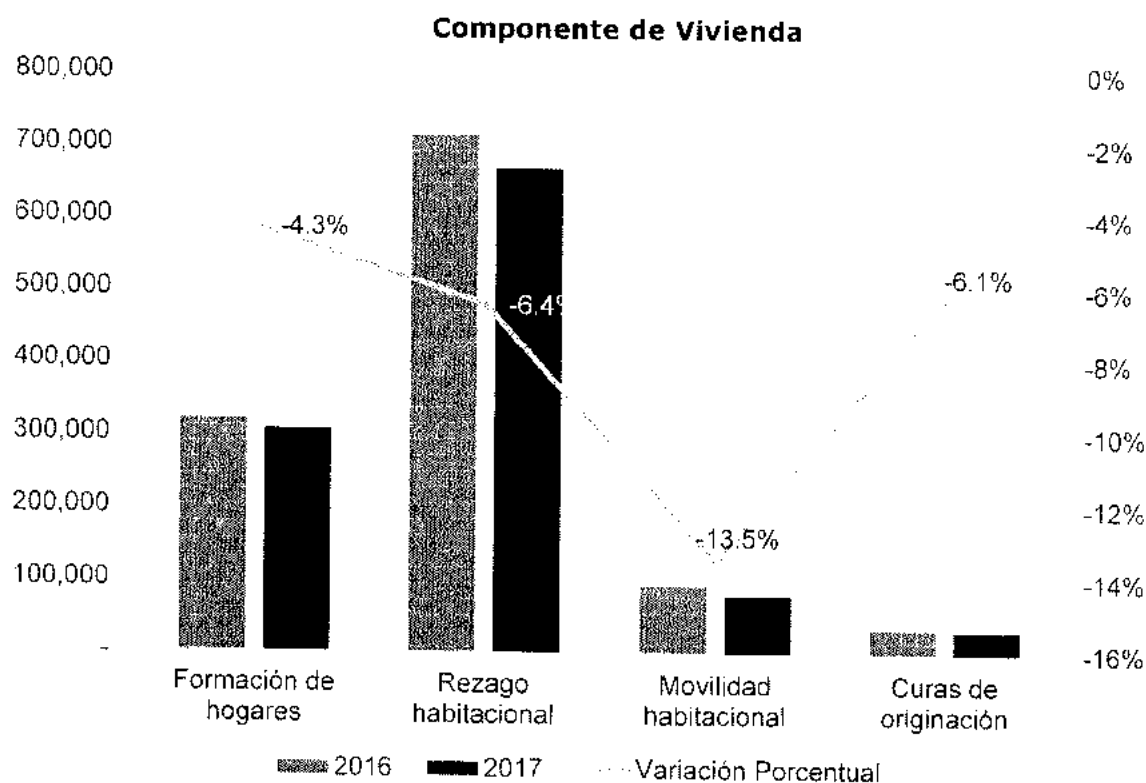
La depreciación del peso mexicano se debe a que su comportamiento está influenciado por la especulación sobre los futuros pasos de la Reserva Federal de Estados Unidos y sobre la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN). Además, volatilidad en el precio internacional del petróleo y posible presentación de la propuesta fiscal del presidente de Estados Unidos

Sector Vivienda

Según información de Sociedad Hipotecaria Federal, durante el 2017 se pronostica que 1'088,815 hogares demanden algún crédito para vivienda lo que impactará a poco más de 4.2 millones de personas. Durante este año se calcula que la demanda de vivienda tenga una variación negativa de -6.7 %, que representa un poco más de 78 mil créditos menos al compararse con 2016. Este decremento es resultado de las proyecciones en el crecimiento de la economía mexicana.

.Los créditos para compra representan el 59.7% (cincuenta y nueve punto siete por ciento), para remodelación y mejoras el 34.9%, (treinta y cuatro punto nueve por ciento) y para construcción propia el 5.4% (cinco punto cuatro por ciento). Se estima que en Infonavit se demanden 663,783 (seiscientos sesenta y tres mil setecientos ochenta y tres) créditos, en el FOVISSSTE alrededor de 120,000 (ciento veinte mil) y en la Banca aproximadamente 161,000 (ciento sesenta y un mil).

En la gráfica siguiente podemos observar el análisis de la vivienda a raíz de la demanda de crédito hipotecario del mercado.



Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal

Sector Oficinas – Ciudad de México

Con información de CBRE, la cifra en construcción para el 2016 cerró en 1.7 millones de m² (uno punto siete millones de metros cuadrados) manteniendo estos niveles durante el año. Por primera vez en más de dos años el pipeline para Ciudad de México reportó un proyecto en construcción para cada submercado, incentivando la reconversión de espacios y reactivando la construcción en otros; tal es el caso de Azcapotzalco en donde después de 7 años se reactivó la construcción con el proyecto Diagonal con casi 29 mil m² de espacios de oficinas. Los submercados que presentaron más actividad en la construcción para el 4T son: Insurgentes con el 28.0% del total en construcción, seguido de Polanco con 18.5% y Santa Fe con 17.8%, en respuesta a los buenos niveles de absorción en el año; en donde de los 130 mil m² promedio que se adicionaban al inventario por trimestre, el 20.2% de los mismos ingresaban con prearrendamientos.

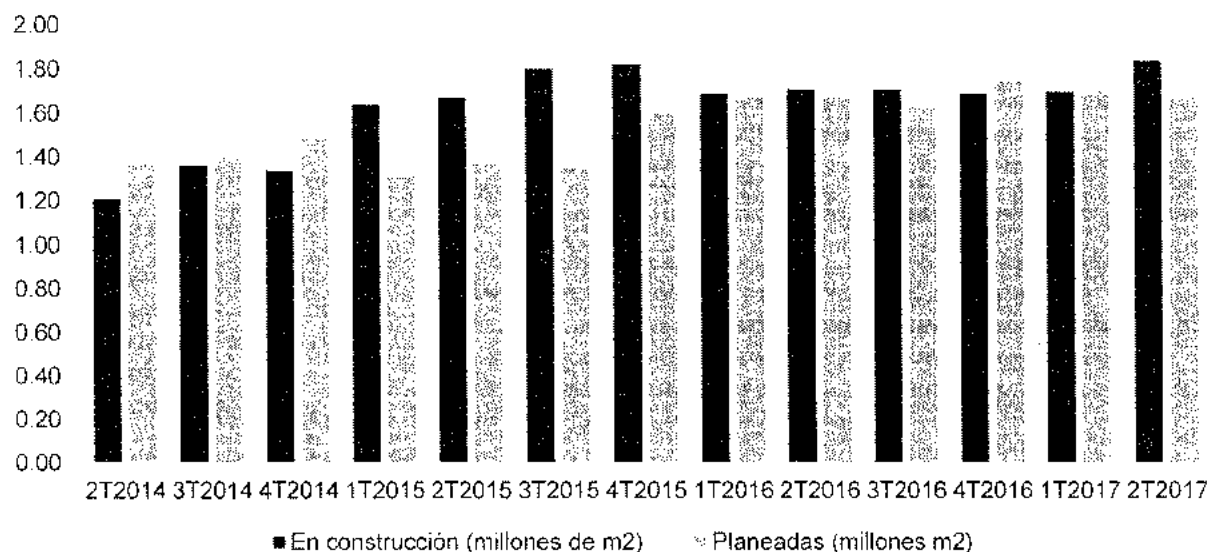
En lo que respecta a los espacios en proyecto, se alcanzó un máximo histórico al posicionarse también en los 1.7 millones de m², 6.5% superior al 3T y 8.9% por encima del mismo periodo del 2015. Esperamos que para el 2017 los indicadores de construcción y espacios en proyectos mantengan estos niveles.

El inventario de oficinas en la Ciudad de México durante el 2T2017 llegó a los 5.7 millones de metros cuadrados, con un crecimiento trimestral del del 2.5% e ingresando en promedio 100 mil metros cuadrados por periodo en los últimos 4 años. Lo anterior es reflejo de la confianza de los inversionistas en el mediano plazo, así como los buenos niveles de comercialización ya que para la primera mitad del año en términos e demanda neta se han comercializado cerca de 157 mil metros cuadrados de espacio existente en tanto que la demanda bruta, que incluye

Handwritten signature

espacios en construcción registró 207 mil metros cuadrados, estos niveles se asemejan a los registrados en el 2T 2016.

Oferta Oficinas CDMX



Fuente: CBRE

Para la primera mitad del año, la tasa de disponibilidad sigue presentando ajustes a la alza debido a la nueva oferta de casi 144 mil metros cuadrados en 6 nuevos edificios, lo que significó un crecimiento de 73 puntos base sobre el 1T. Los principales incrementos en disponibilidad se presentaron en: Reforma con la entrada de las Torres Cuarzo A y B, ambas disponibles en su totalidad, así como en Polanco con Antara Fase III y Cervantes Saavedra 169 ambos edificios con pre-arrendamientos del 60%.

En tanto que las tasas de disponibilidad más bajas se concentraron en los mercados suburbanos de la Ciudad como: Azcapotzalco, Bosques y Santa Fe con tasa de entre el 5.0% y 8.0%.

El precio de salida en renta para este 2T2017 registró US\$24.75 por metro cuadrado por mes, lo que representó US\$0.03 centavos de dólar por encima del trimestre anterior y US\$1.40 por debajo del 2T2016. Los precios de salida más altos continúan en Reforma, Polanco y Lomas. Los precios más bajos permanecen en Perinorte impulsados por la fuerte oferta de metros nuevos en la zona.

La absorción neta para el cierre del 2T registró 83 mil metros cuadrados, en tanto que el acumulado al primer semestre registró casi 157 mil metros cuadrados, mostrando niveles alineados al mismo periodo de 2016. La absorción bruta que incluye espacios existentes y en construcción alcanzó los 112 mil metros cuadrados, de los cuales el 15.64% de metros cuadrados comercializados fueron operaciones en pre-arrendamiento. Los submercados que registraron mayor actividad fueron: Insurgente con 26%, seguido de Polanco con el 20% y Reforma con el 12%.

Fuente: CBRE

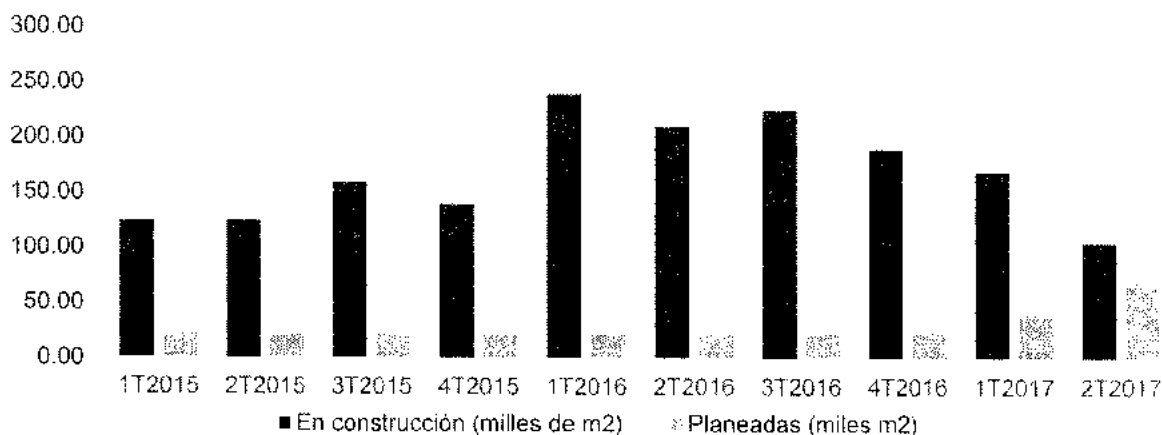
Sector Oficinas – Guadalajara

Durante este trimestre continúa el crecimiento económico en Jalisco, acompañado de la incorporación de nuevas empresas y la promoción del Estado para continuar como Entidad atractiva para la Inversión Extranjera Directa (IED).

Jalisco, sigue posicionado como el tercer Estado del país que recibe la mayor cantidad de IED, debido principalmente a que se ha diversificado la procedencia de las inversiones. Para este año, la IED procedente de Israel se posicionó en el primer lugar, seguida por la procedente de Alemania y en tercer lugar, la de Estados Unidos. El sector manufacturero destaca con aproximadamente 80% del total de IED, el sector servicios con 11% y el sector de construcción con 3%. Durante 2016, Guadalajara también mostró un importante crecimiento en el turismo de negocios, lo que propicia la consolidación de nuevos proyectos en la Entidad. Lo anterior, ubica a Jalisco como un Estado atractivo para establecer operaciones, asimismo, se empiezan a observar transacciones de inversión en la Entidad, lo cual impulsa la demanda de espacios de oficinas. Atendiendo el crecimiento que se registra en Jalisco, actualmente existen 12 proyectos en construcción, los cuales consideran superficies mayores a 14 mil m². Entre los nuevos proyectos destaca el complejo Central Park Guadalajara con 33,000 m² de área rentable, lo anterior de acuerdo con información proporcionada por CBRE.

El mercado de oficinas de Guadalajara de clase A/A+ al 2T2017 continúa en expansión, el inventario cerró con un incremento del 27% respecto al mismo trimestre del año anterior; en cuanto a la disponibilidad, aproximadamente 79,000 metros cuadrados están disponibles en el mercado. La actividad de comercialización se mantiene estable, con aproximadamente 11,000 metros cuadrados registrados al cierre del trimestre, lo cual colocó la tasa de disponibilidad en 15.3%.

Oferta Oficinas Guadalajara



La tasa de disponibilidad al 2T2017 cerró en 15.3%, presentando una variación a la alza de aproximadamente 7 puntos porcentuales respecto al 2T 2016. Los nuevos metros agregados al inventario al cierre del 2T 2017 fueron aproximadamente 31,000 metros cuadrados de los cuáles el 72% están disponibles para arrendamiento. Providencia y Puerta del Hierro son los submercados que tienen mayor disponibilidad, con 58% y 25% respectivamente. Asimismo, los submercados López mateos Américas y la Zona Financiera son los submercados que cuentan con la menos disponibilidad de espacios, con 4.8% y 4.4%

Al cierre del 2T 2017, el precio promedio para espacios de oficinas en Guadalajara se mantuvo estable, cerrando en US\$19.53 por metro cuadrado por mes, contra US\$18.75 por metro cuadrado por mes del 2T2016. Debido a que el mayor porcentaje de edificios clase A+ se encuentra en Puerta de Hierro, este submercado cierra con los precios más altos del mercado, US\$21.03 por metro cuadrado por mes, sin embargo, debido al tipo de edificios que están en construcción en la zona, se espera un leve incremento en los próximos trimestres.

Al cierre del 2T 2017, se registró una absorción neta (diferencia de espacio ocupado contra el trimestre anterior) de 18,000 metros cuadrados, esto debido a la entrada al inventario de nuevas propiedades en formato pre-arrendamiento. En términos de absorción bruta (que incluye espacios en construcción) el 2T 2017 cerró con aproximadamente 11,000 metros cuadrados, cifra superior en 1% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: CBRE

Sector Comercial (*Retail*)

Según datos de las tiendas asociadas a la ANTAD, se observa que las tiendas totales obtuvieron un crecimiento nominal de 5.6% (cinco punto seis por ciento).

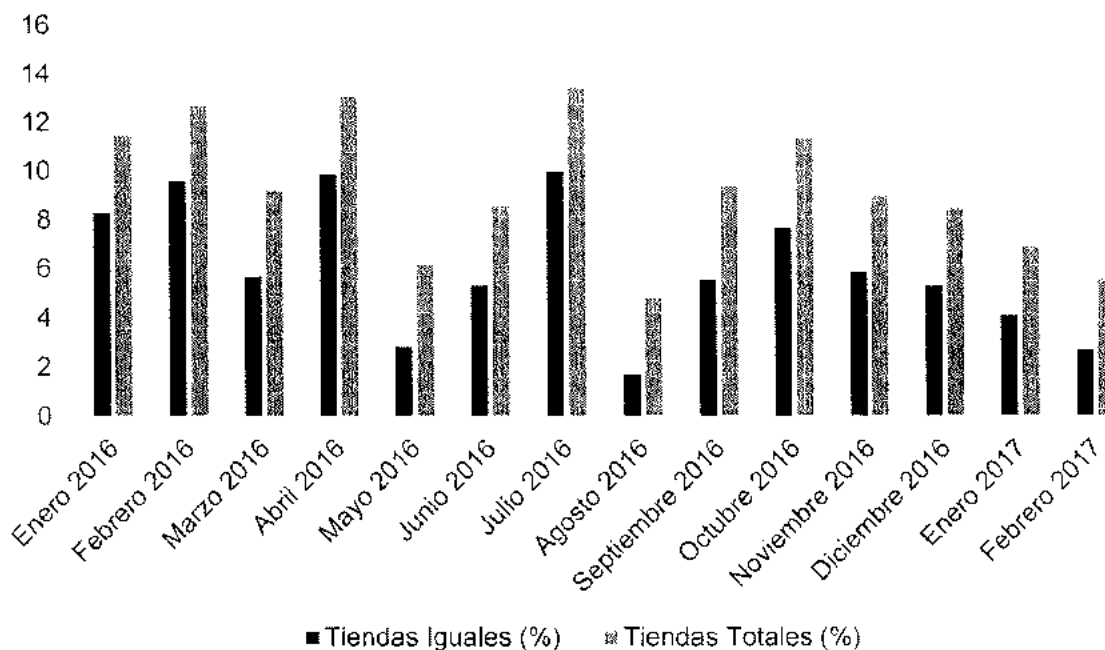
Considerando la solidez del mercado desde T1 2015, hay riesgos tangibles entrando a T2 2017, como son entre otros, la reducción en el gasto público que se traduce en menos contrataciones y más despidos en el sector público, la depreciación del Peso con respecto al Dólar lo cual ha comenzado a encarecer materias primas y por ende productos finales y la reducción en los subsidios, y por lo tanto una reducción en la propensión de compras.

Los factores anteriores han influido directamente en el crecimiento nominal total de tiendas totales en comparación del 11.5% (once punto cinco por ciento) que se observaba en enero del 2016, sin alcanzar niveles históricos mínimos.

El inventario de centros comerciales sigue en expansión en México, impulsado por la entrada de marcas internacionales y la expansión de marcas existentes. Al cierre de 2016 la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales estaba formada por 51,917 tiendas: 5,410 de Autoservicio; 2,258 Departamentales y 44,249 Especializadas. La superficie total de venta de estos establecimientos suma más de 27.4 millones de metros cuadrados.

Debido al incremento de demanda en centros comerciales, consideramos que los precios de renta por metro cuadrado a nivel nacional, serán estables en los centros comerciales de tipo "*fashion mall*". Este formato es el más buscado por los nuevos negocios, y teniendo como resultado una baja en el porcentaje de desocupación.

Crecimiento Nominal



Fuente: ANTAD

De acuerdo con CBRE, al 2T2017 el número de centros comerciales con una superficie neta rentable de más de 10,000 m² en el país sumó más de 21 millones de m² al cierre el segundo trimestre del año.

Actualmente se construyen casi 900,000 m² en el área metropolitana de la Ciudad de México. Durante el 2T2017, los precios nacionales de renta de los Fashion y Regional Malls fueron los más altos, oscilando entre 480 y 1,100 MXN/ m² / mes.

En el Área Metropolitana de la Ciudad de México se concentra el mayor número de centros comerciales, así como gran parte del espacio comercial en construcción; es por ello que se espera que siga siendo la puerta de entrada de las nuevas marcas.

Las marcas de lujo que han entrado recientemente al país competirán por el espacio disponible en la Ciudad de México, especialmente en las principales calles. Además, con menos tierra disponible cada vez y debido a la volatilidad del tipo de cambio, los precios aumentarán ligeramente. A partir de la segunda mitad del 2017 se espera que las aperturas en la Ciudad de México se enfoquen en los centros comerciales de tipo Lifestyle Center y Fashion Malls.

El Área Metropolitana de la Ciudad de México cerró el primer trimestre del año con un total de 206 centros comerciales, de los cuales 95 se localizan en la Ciudad de México.

Los Community Centers continúan aumentando su cuota de participación respecto los otros tipos de centros comerciales. Además, se registró un incremento en la construcción de centros comerciales de categoría Fashion Mall, los cuales han aumentado en número en los últimos años.

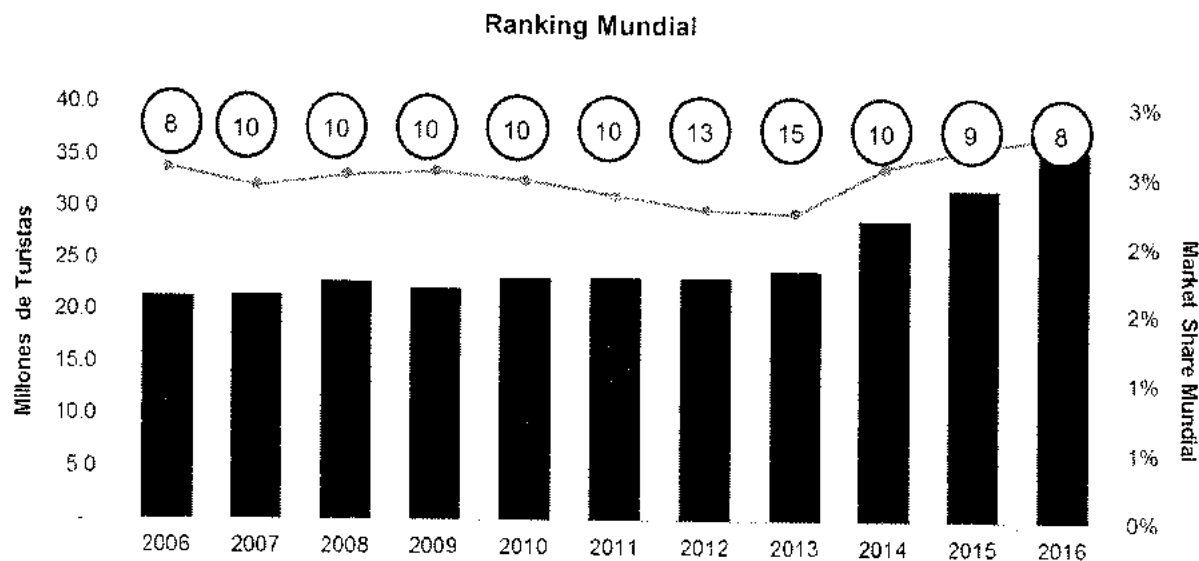
El éxito de los Fashion Malls refleja un aumento en la demanda de centros comerciales dirigidos a los consumidores de altos ingresos.

2

Sector Turístico - México

México representa la segunda economía más grande de América Latina, beneficiándose de su ubicación estratégica junto a los Estados Unidos, su socio comercial más grande. Lo que ha ayudado al país sobrellevar la recesión económica mejor que los demás países latinoamericanos. Las perspectivas económicas del país para los siguientes años, a pesar de ser más conservadoras que el año pasado, aún son prometedoras, incluso con un crecimiento proyectado más lento como resultado de las potenciales consecuencias negativas de las políticas comerciales de la Administración de Donald Trump.

De acuerdo con datos de la Secretaría de Turismo, durante el 2016, México registró una cifra récord de 34.9 millones de llegadas de turistas, mostrando un incremento anual de 9.9% (nueve punto nueve por ciento) con respecto al 2015, posicionándose como una potencia mundial en turismo al alcanzar el octavo lugar en el ranking mundial. Actualmente el mercado turístico en México tiene una participación de mercado de alrededor del 3.0% (tres por ciento) de las llegadas de millones de turistas al año, de un total de 15 países (entre los cuales están: Francia, Estados Unidos de América, España, China, Italia, Alemania, Reino Unido, Rusia, Tailandia, Austria, Hong Kong (China) y Grecia entre otros) y con una tendencia creciente desde el 2013.

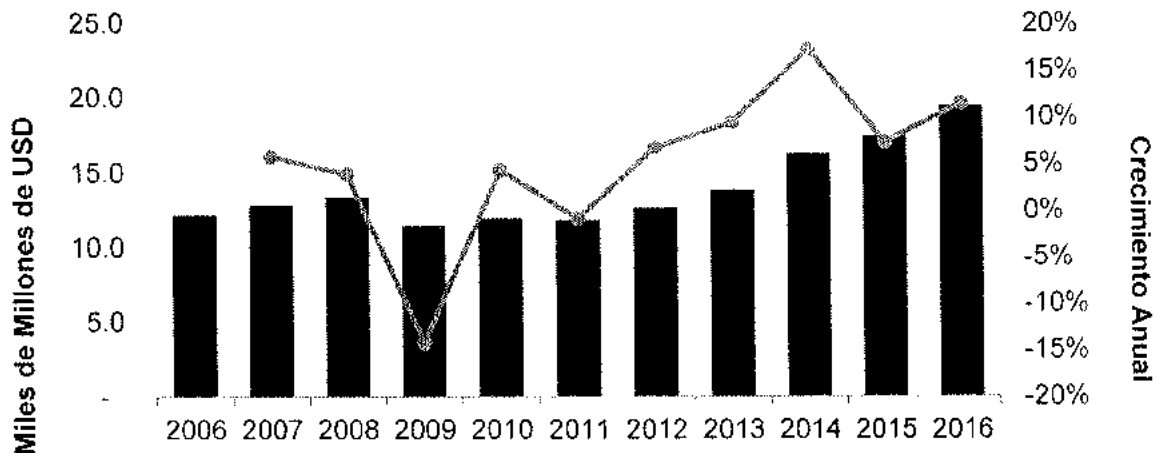


Fuente: SECTUR

El ingreso generado por turismo internacional en México fue de \$19,571 millones de dólares, representando un incremento de 10.4% con respecto a 2015.

En la gráfica siguiente podemos observar la derrama turística en México durante los últimos 11 años, reflejando bajas durante la crisis global el 2009, y con un gran pico durante el 2015 y 2016 con un crecimiento anual del 19% (diecinueve por ciento):

Derrama Turística en México



Fuente: SECTUR

El mercado turístico en México es impactado por tendencias macroeconómicas. Se espera un incremento del turismo internacional por el tipo de cambio, mayor conectividad aérea, nuevos hoteles en zonas industriales y mercados auxiliares, y desarrollos de usos mixtos en mercados con altas barreras de entrada.

La industria hotelera en México vive un momento de repunte muy interesante. Los recientes cambios en EE.UU., sumados a un tipo de cambio atractivo para el viajero internacional y el crecimiento en los niveles de ocupación a nivel nacional, están convirtiendo a México en uno de los destinos top a nivel mundial.

El turismo en México pasa por un buen momento, tan solo la llegada de turistas internacionales al país en el 2016 aumentó 9.3%. Y para los primeros 6 meses del año México recibió aproximadamente a 19 millones de turistas, cifra superior en 12% en el mismo periodo del 2016. Recientemente (Agosto 2017) SECTUR anunció la promoción de 16 grandes proyectos de inversión en el país que superan los 2,000 mdd. Los estados con mayor inversión para los próximos 3 años, son Quintana Roo con cerca de 400 mdd y Baja California Sur con 5,000 mdd.

En el 2016 la Secretaría de Turismo, registró un cierre de 769 mil habitaciones de 1 a 5 estrellas, con un crecimiento anual de 4.4% en comparación con 2015.

La oferta de cuartos de 3 a 5 estrellas creció 5% de 2015 a 2016 con 494,588 habitaciones, de las cuales Quintana Roo ocupa el 19%, siendo el estado con más cuartos para el sector del turismo, para el siguiente puesto se encuentra Jalisco con el 9% y en el tercer sitio se encuentra la CDMX con el 8%.

De enero a agosto del año en curso, México registró 60.4% de ocupación hotelera en 70 destinos turísticos, y el número de cuartos ocupados promedio en los 70 destinos medidos por el sistema Datatur de la Secretaría de Turismo Federal, fueron 220,657, que significó un crecimiento de 3.8% con relación al mismo periodo del año anterior.

El empleo generado por el sector turismo se ha caracterizado por ser empleo bien remunerado, con importante participación de los jóvenes por su naturaleza estacional y también de las mujeres.

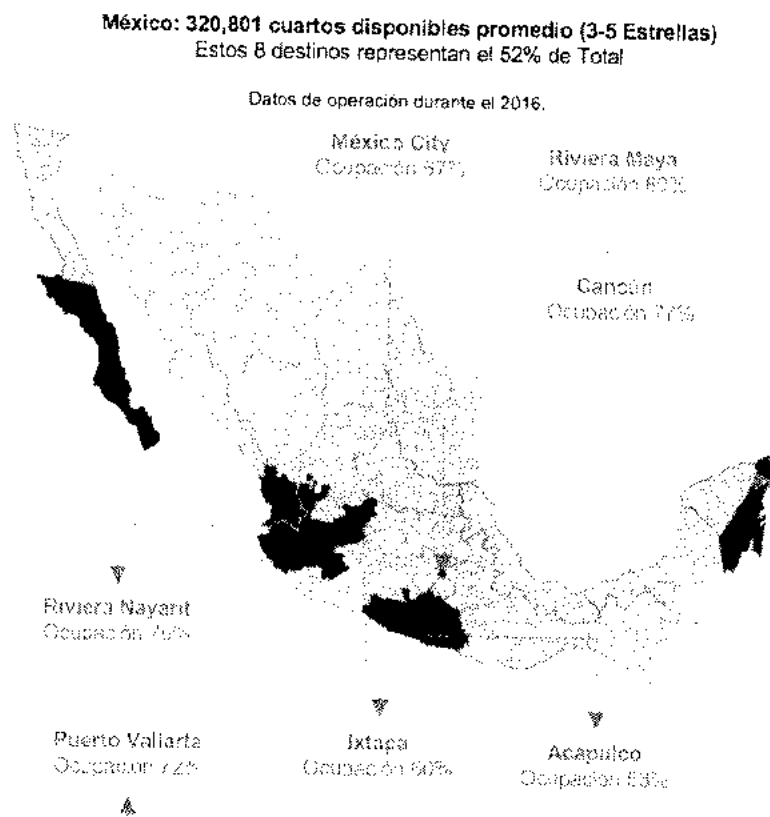
l

Para el segundo trimestre de 2017, se rebasó la cifra de 4 millones de empleos provenientes de la industria turística, mostrando un crecimiento de 3.6% vs el mismo período del año anterior, lo que representa un aumento de más de 138 mil empleos creados.

Las cifras de crecimiento del PIB turístico al 1T 2017 publicadas hace unos días por el INEGI, muestran un crecimiento anual del 3.3% contra el mismo período de 2016. En tanto que el consumo turístico creció 2.5%, impulsado por un crecimiento de casi 16% del consumo de los turistas provenientes del exterior.

Según las cifras del Banco de México, el número de turistas internacionales a México durante el periodo enero-julio de 2017 registró 23 millones, lo que significa un crecimiento del 12% con respecto al mismo período del año pasado.

Por su parte, el ingreso de divisas por visitantes internacionales a México, alcanzó los 11,862 millones de dólares durante los primeros 7 meses del año, esto es un 9.7% de crecimiento en comparación con los 10,811 mdd para el mismo período de 2016.



Fuente: CBRE

Respecto a la industria hotelera el subsecretario de Calidad y Regulación de la Secretaría de Turismo, Salvador Sánchez, recalcó que México cuenta con una industria hotelera competitiva y con capacidad suficiente para afrontar los retos que el sector turístico demanda. Los principales destinos turísticos del país los cuales son la Riviera Maya, Cancún, Ciudad de México, Baja California Sur, Nuevo Vallarta, Guerrero, Jalisco; registraron ocupación diaria de

más de 221 mil cuartos, así como ocupación hotelera promedio del 60.3 por ciento.

Quintana Roo registra ocupación hotelera sostenida por encima de 80%, la Secretaría de Turismo de Quintana Roo (Sedetur) informó que en lo que va del año, la entidad registra un crecimiento de 4.6% y una ocupación hotelera sostenida por encima de 80%, lo cual perfila a Quintana Roo en el camino de un nuevo récord al cierre del 2017 en volumen bruto de turistas. La Sedetur informó que en vacaciones de Semana Santa Cancún registró una ocupación hotelera de 88.4%, Cozumel 76%, Isla Mujeres 76%, Riviera Maya 90.1% y Chetumal 65.7%.

Los dos mercados más importantes a nivel nacional son la Ciudad de México y la Riviera Maya, con 6.4 millones y 6.7 millones de turistas internacionales en 2015, respectivamente. México es el destino turístico más desarrollado de América Latina, mostrando cifras con altos niveles en los pasados cuatro años, distribuido equitativamente a lo largo de destinos comerciales y de recreación.

El mercado de la Ciudad de México está dominado por el turismo corporativo, con ocupaciones máximas durante la semana de 85-95% (ochenta y cinco por ciento a noventa y cinco por ciento) y los fines de semana de 30-40% (treinta por ciento a cuarenta por ciento). La ocupación promedio en el 2015 fue de 64.8% (sesenta y cuatro punto ocho por ciento), con un ADR de US\$187 y un RevPAR de US\$122, lo cual representa un crecimiento de 6.6% (seis punto seis por ciento) comparado con el 2014.

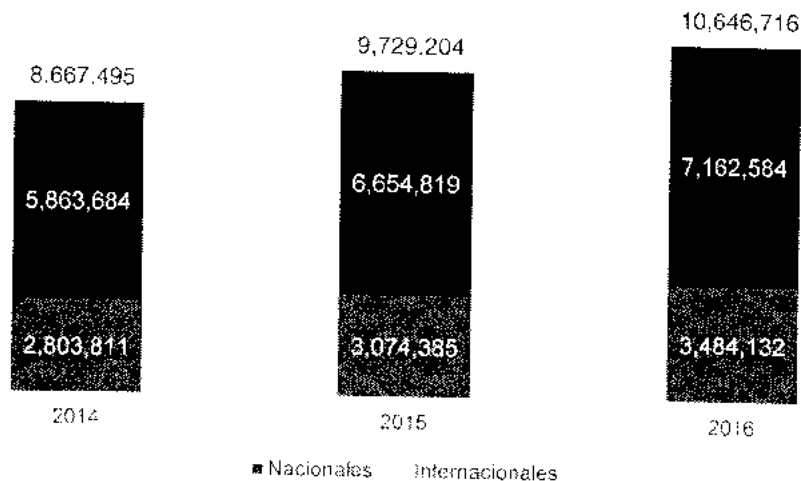
Según información de CBRE, los estados con mayor inversión para los próximos 3 años, son Quintana Roo con cerca de 600 mdd y Baja California Sur con 2,000 mdd, de inversión extranjera. En Guadalajara se estima que alrededor de 4,900 habitaciones, se encuentran en construcción y se espera que estén disponibles entre 2016 y 2017.

Otro sector del turismo que continúa en crecimiento es el de negocios y convenciones, la zona que más destaca en este sector es el Bajío, ya que por parte del gobierno se tiene programada una inversión en Querétaro por 123.8 mdp, se tiene previsto que para el 2017 se sumarían a la oferta de León 1,193 habitaciones de 3 a 5 estrellas, puesto que son las que más demanda de ocupación tienen, al igual que se espera que aumente el promedio de estadías en la ciudad, pues actualmente es de 1.5 noches.

La Riviera Maya es el destino turístico más importante de México y del Caribe. Al cierre del 2016 se registró un total de 10.6 millones de turistas de los cuales 7.1 millones fueron internacionales, principalmente provenientes de Estados Unidos, Europa y Canadá, mostrando un incremento anual de 8%, frente al 2015, de acuerdo con información de la Secretaría de Turismo.

En la gráfica siguiente podemos observar la evolución del número de visitantes a la Riviera Maya desde el año 2014 al 2016, donde se alcanzó una cifra record por encima de los 10,646 millones de turistas.

Llegada de Pasajeros al Aeropuerto de Cancún



Fuente: SEDETUR

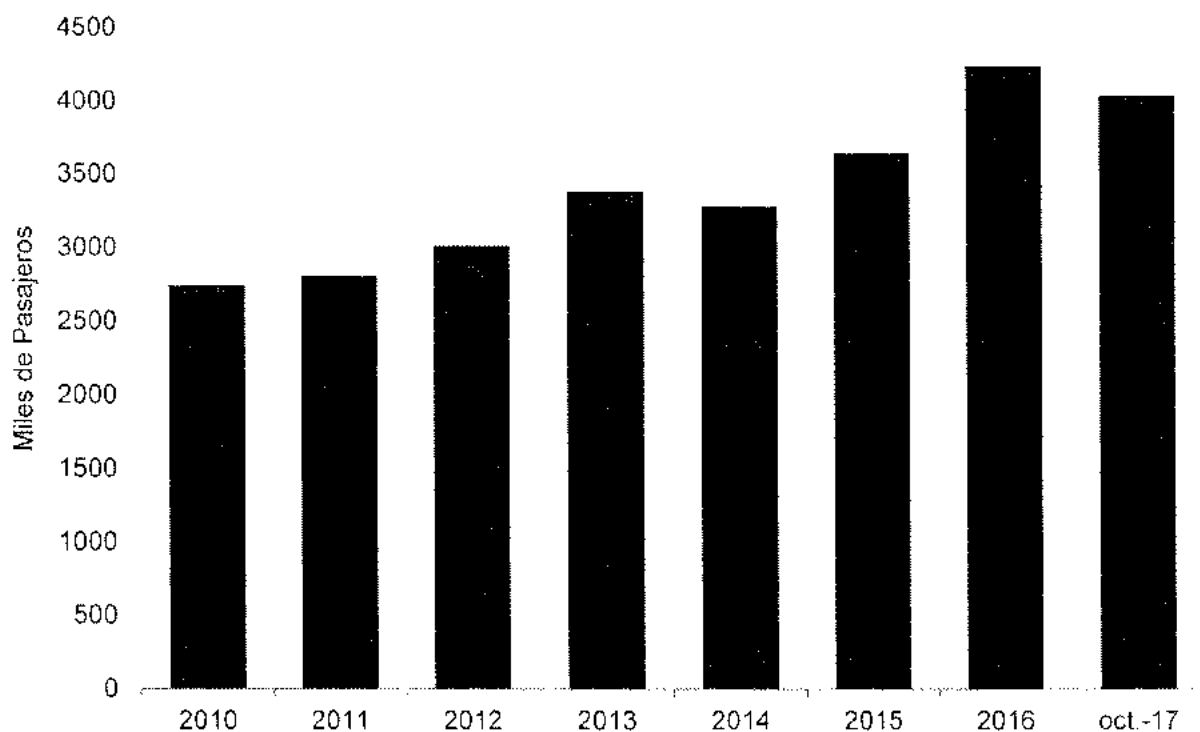
La ocupación en el 2015 fue de 75.3% (setenta y cinco punto tres por ciento), con un ADR de US\$232 y un RevPAR de US\$175, según información de SEDETUR. Asimismo se espera una nueva oferta hotelera en el 2016 de más de 1,500 cuartos y se espera que esta tendencia de crecimiento continúe en los próximos años.

El corredor de Los Cabos es un destino muy popular para los residentes de los Estados Unidos de América, especialmente para los que viajan desde la costa oeste. Después del huracán "Odile" sufrido en el año 2014, el mercado se está recuperando con una nueva oferta y remodelación de hoteles. El debut de resorts de alto lujo de marcas reconocidas en el mercado mundial y remodelación al inventario existente es un gran factor para que el corredor recupere su alto ADR, por el que es conocido. El mercado espera una nueva oferta de 1,106 cuartos y se espera que el nivel de ocupación se estabilice en un 56% (cincuenta y seis por ciento), según información de JLL.

El Aeropuerto Internacional de los Cabos registró un total de 4. Millones de pasajeros durante el 2016, superando niveles presentados en los años antes del huracán, y con un crecimiento anual de 16.3% (dieciséis punto tres por ciento) frente a 2015.

En la gráfica siguiente podemos observar la evolución del número de visitantes a Los Cabos desde el año 2010 al 2016.

Visitantes en Los Cabos



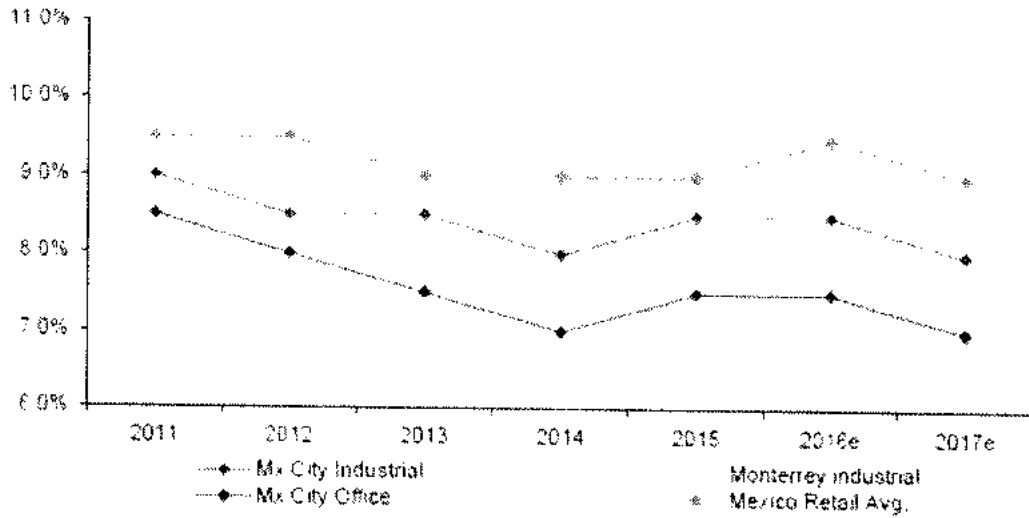
Fuente: Grupo Aeroportuario del Pacífico

La Riviera Nayarita es el segundo destino con mayor ocupación en el país detrás de la Riviera Maya, logrando en el 2016 un 67% (sesenta y siete por ciento) de ocupación. Existen tres principales fuentes de turistas que visitan este mercado; los americanos, canadienses y el turismo local. El mercado local representa la mitad del total de llegadas aéreas lo que se debe a su cercanía con Guadalajara y el Bajío. En el 2016 existirá una nueva oferta de 340 cuartos hoteleros, se espera que este mercado crezca en los siguientes años y que el ADR aumente.

Tasa de Capitalización ("*Cap Rates*") en la Industria de Bienes Raíces en México

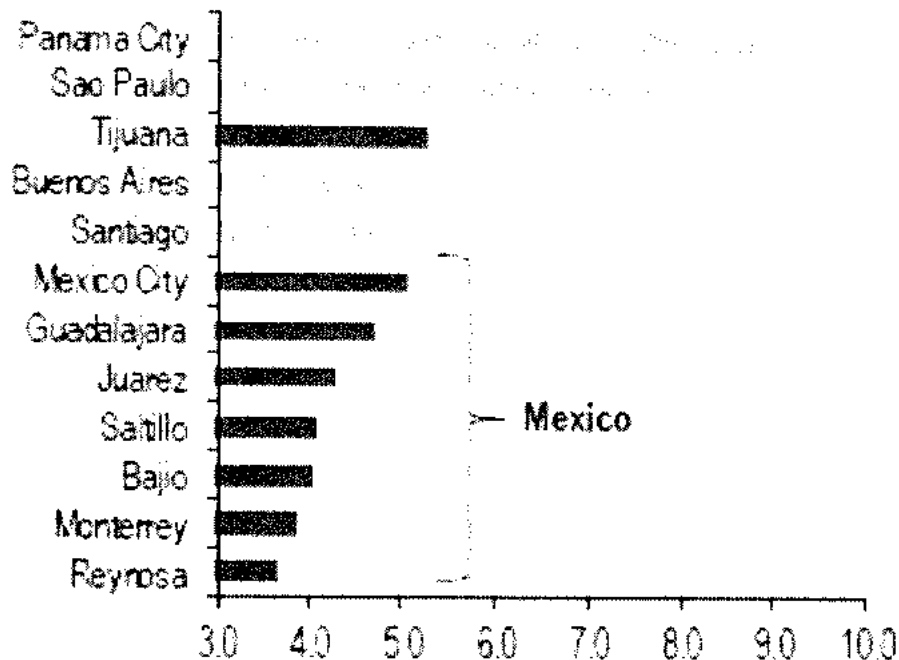
Según información de HSBC, la industria de bienes raíces en México actualmente muestra una tendencia a la baja o "compresión" de *cap rates*, lo cual puede sugerir una mayor demanda por parte de los inversionistas por bienes raíces en México, dando como consecuencia un incremento en precios.

Tendencia de las Cap Rates por Tipo de Activo en México



Tal y como se muestra en la siguiente gráfica, consideramos que la compresión de *cap rates* es producto de expectativas positivas sobre el crecimiento de las rentas futuras (renovaciones a niveles de renta más altos) lo cual conduce a precio actual más alto de las propiedades y no producto de sólidos fundamentales en la industria o al incremento temporal en el corto plazo del flujo de recursos por parte de muchos inversionistas persiguiendo activos limitados e inflando los precios en el proceso (una burbuja de precios).

Precios en Rentas Industriales (Latam (USD/sqft/year)



III.3.2. Oportunidades de Inversión

El Administrador planea desarrollar a través de los Vehículos de Inversión en forma selectiva una cartera diversificada de Inmuebles, incluyendo tierra para su desarrollo, proyectos residenciales, desarrollos turísticos y propiedades para 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 relevancia socioeconómica y presenten un significativo progreso empresarial, podrían representar una buena oportunidad para realizar Inversiones a lo largo del territorio nacional.

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; **(ii)** originación, desarrollo y comercialización de proyectos residenciales; y **(iii)** la originación, desarrollo y/o adquisición, comercialización y operación de Inmuebles para arrendamiento y desarrollos turísticos.

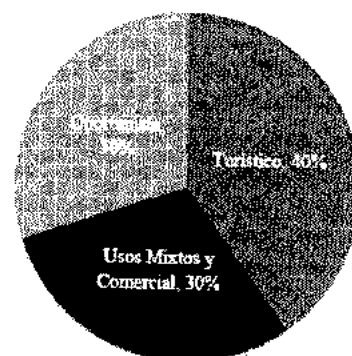
Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión Inicial, mismos que se depositarán en la Cuenta General Serie A; 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 Emisión Serie A, 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 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 \$22,800,000,000.00 M.N. (veintidós mil ochocientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). A continuación, se muestran los diez proyectos que consideramos ser los más sólidos y que en conjunto suman \$13,236,000,000.00 M.N. (trece mil doscientos treinta y seis millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional):

Proyecto	Tipo de Activo	Inversión (MXN millones)	Descripción
Riviera Maya 1	Turístico	\$1,800	Desarrollo turístico (hotel)
Riviera Maya 2	Turístico	\$1,800	Desarrollo turístico (hotel)
Riviera Maya 3	Turístico	\$1,745	Desarrollo turístico (hotel)
Los Cabos	Turístico	\$2,268	Desarrollo turístico (hotel)
Guadalajara	Usos Mixtos	\$2,300	Desarrollo de usos mixtos (hotel vivienda y retail)
Guadalupe 2	Usos Mixtos	\$1,850	Desarrollo de usos mixtos (vivienda y retail)
Puebla	Usos Mixtos	\$1,067	Desarrollo de usos mixtos (hotel vivienda y retail)
Mérida	Usos Mixtos	\$400	Desarrollo de usos mixtos (oficinas y retail)
CDMX	Residencias	\$930	Vivienda
Guadalajara	Usos Mixtos	\$570	Desarrollo de usos mixtos (oficinas, vivienda y retail)
San Luis Potosí	Industrial	\$170	Parque de industria

11 proyectos por un monto de inversión total de \$MXN 16,167MM



La capacidad del Administrador para originar proyectos, le da la posibilidad de cerrar negociaciones inminentes en aquellos proyectos que, resultado de nuestro análisis y evaluación, consideramos ser los más atractivos y generadores de los mejores rendimientos ajustados a riesgo. Gracias al avance de los diez proyectos mencionados en la tabla anterior, el Administrador tiene la agilidad necesaria para realizar las Inversiones previstas en ellos.

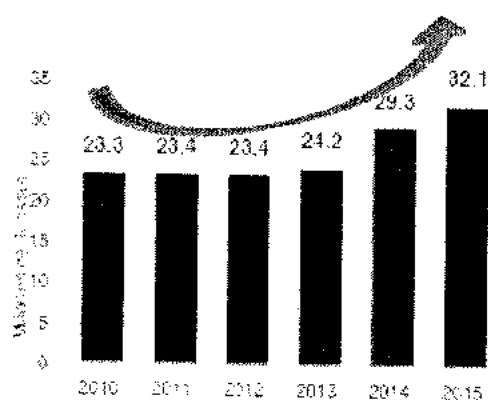
La estrategia de turismo ve una oportunidad interesante en tres mercados: Riviera Maya, Riviera Nayarit y Cabos.

1 México es uno de los principales países destino del mundo

Llegadas de Turistas Internacionales			
Rango		Millones	
		2014	2015
1	Francia	83.7	84.6
2	E.U.A.	75.0	77.5
3	España	64.9	68.2
4	China	55.6	56.0
5	Italia	48.6	50.7
6	Turquía	39.8	39.5
7	Alemania	33.0	35.0
8	U.K.	32.6	34.4
9	México	29.3	32.1
10	Rusia	29.8	31.3

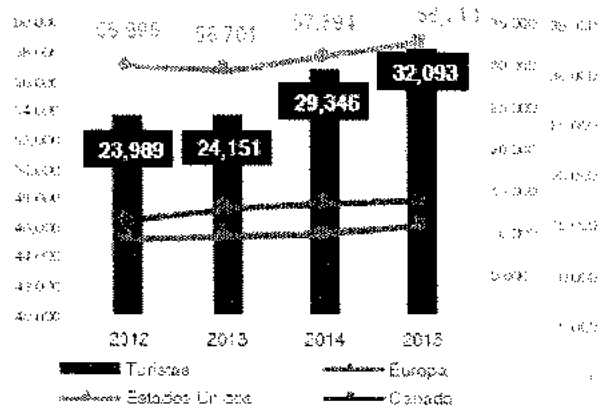
México ocupa el 9vo lugar en llegadas de turistas y el 17vo por derrama económica

2 El crecimiento de la llegada de turistas ha sido sostenida



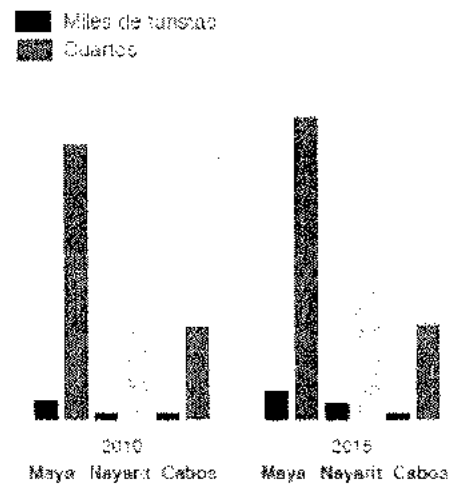
México ha tenido una tasa de crecimiento anual del 6.6%.

3 La dinámica del sector esta influenciada por economía extranjera



La mejora en la economía de EUA impacta positivamente

4 Crecimiento de las principales playas de México



Importante crecimiento en el número de turistas vs el número de cuartos

El 40% de los proyectos potenciales corresponde a turismo.

RIVIERA MAYA

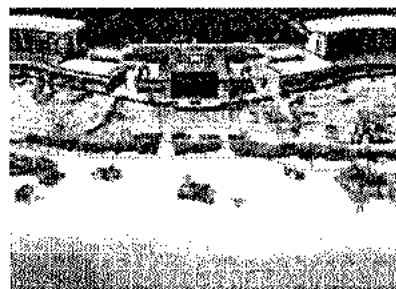


Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 2,800

Desarrollo de dos hoteles en dos fases con 600 llaves totales.

RIVIERA MAYA 2



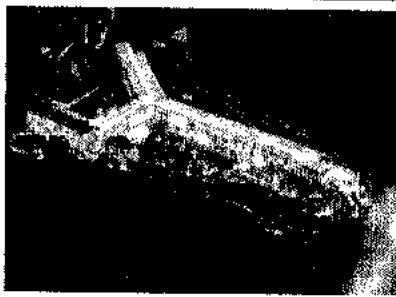
Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 1,800

Desarrollo de un hotel de 415 llaves

l

RIVIERA MAYA 3



Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 1,748

Desarrollo de un hotel de
593 llaves

LOS CABOS



Monto de Inversión (MXNS MM)

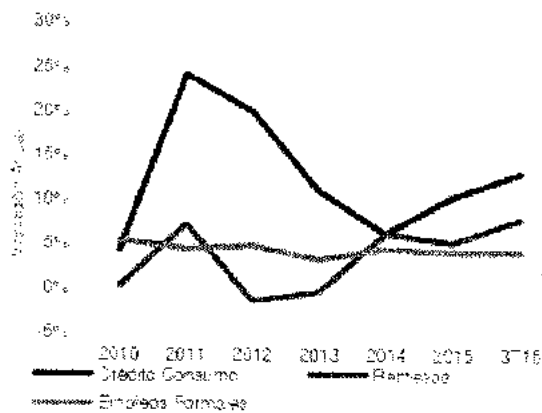
~ 2,268

Desarrollo de un hotel con
160 llaves

La estrategia de productos mixtos se alinea al enfoque y el producto que el mercado requiere.

1

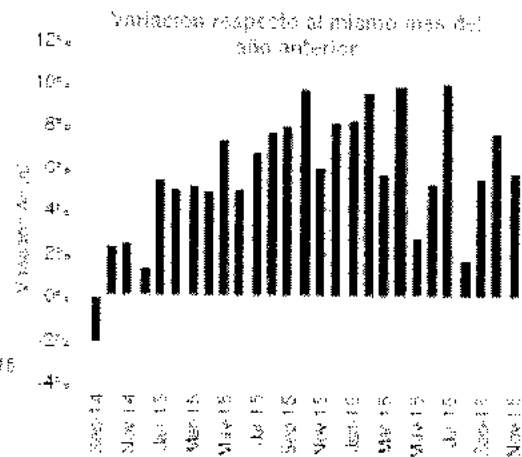
Crédito al consumo y los empleos
formales han crecido de 2010-2016



Estos indicadores denotan una sólida
demanda de comercial

2

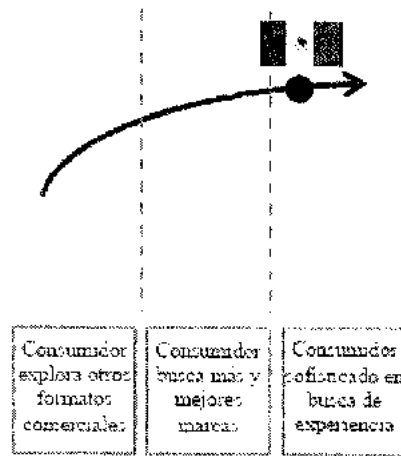
Igualmente, el consumo en tiendas
departamentales ha aumentado



Las variaciones anuales desde nov-14
han sido positivas

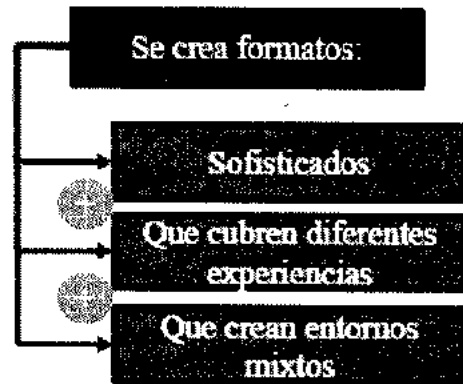
[Handwritten signature]

3 El consumidor se ha vuelto sofisticado en el producto



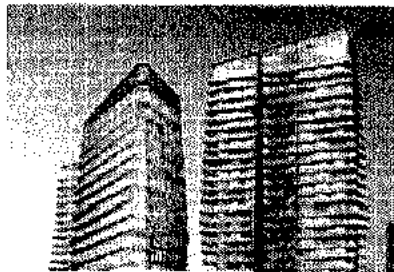
La mejora en la economía de EUA impacta positivamente

4 El desarrollo de usos mixtos alinea la nueva demanda



El 30% de las oportunidades de inversión corresponde a Uso Mixto.

GUADALAJARA

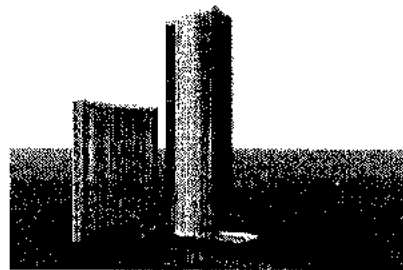


Monto de Inversión MXNS mm

~ 2,500

Desarrollo de usos mixtos con un mix de hotel vivienda y retail

GUADALAJARA 2



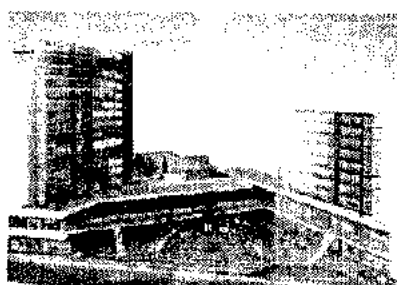
Monto de Inversión MXNS mm

~ 1,890

Desarrollo de usos mixtos con un mix de vivienda y comercial

l

PUEBLA

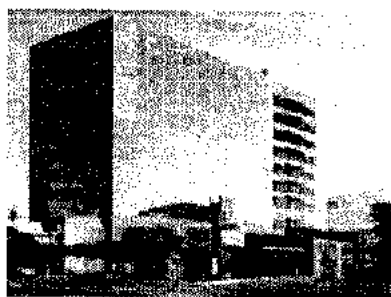


Monto de Inversión MXNS mm

~ 1,065

Desarrollo de usos mixtos con un mix de vivienda, comercial y la venta de huella de un hotel

MÉRIDA



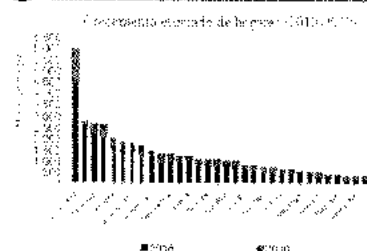
Monto de Inversión MXNS mm

~ 420

Desarrollo de usos mixtos con oficinas BTS y comercial

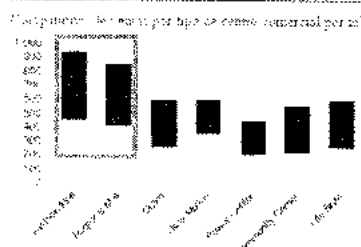
En el caso de inversiones oportunistas, consideramos que existen oportunidades con sólidos fundamentales que es imprescindible explorar.

1. Vivienda: el crecimiento poblacional es sólido en la CDMX y el Edo de Mex



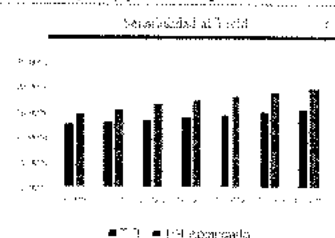
La estrategia de vivienda será principalmente enfocada en Residencial puro y residencial con opciones por vivienda en CDMX

2. Centros Comerciales Regionales: estrategia de retail con fundamentos sólidos



La estrategia centros comerciales será en tiendas con un crecimiento de oferta base y un crecimiento de demanda elevada

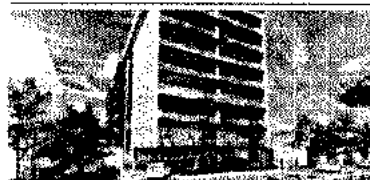
3. Build-to-suit: Cuentas sólidas con contratos a largo plazo y garantías corporativas



La estrategia de build-to-suit es asegurar proyectos cuyo crecimiento sea de 100% el día 1 con "yield" sólido

El 30% de las oportunidades de inversión en análisis corresponde a inversiones oportunistas.

CDMX



Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 930

Desarrollo de vivienda Residencial en la CDMX

GUADALAJARA

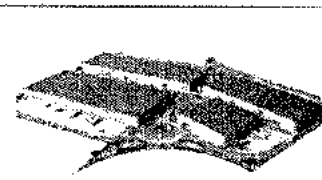


Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 570

Desarrollo comercial

SAN LUIS



Monto de Inversión (MXNS MM)

~ 176

Desarrollo de un portfolio B1S

La capacidad del Administrador para originar proyectos, le da la posibilidad de cerrar negociaciones inminentes en aquellos proyectos que, resultado de nuestro análisis y evaluación, consideramos ser los más atractivos y generadores de los mejores rendimientos ajustados a riesgo. Gracias al avance de los diez proyectos mencionados en la tabla anterior, el Administrador tiene la agilidad necesaria para realizar las Inversiones previstas en ellos.

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:

- (i) Las Inversiones deberán ser realizadas en México a lo largo del sector inmobiliario para uno o más de los fines siguientes: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración, préstamos, créditos, financiamientos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en activos inmobiliarios, incluyendo comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliarios y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios.
- (ii) La Sociedad Controladora y todo Vehículo de Inversión 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, de conformidad con la Cláusula 9.2, inciso h), del Contrato de Fideicomiso).

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 Serie A.
- (iii) 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 9.3.4 del Contrato de Fideicomiso. Dicho informe del Administrador deberá entregarse conjuntamente con el reporte trimestral que elabore el Administrador en términos del Contrato de Administración.
- (iv) 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.
- (v) Los recursos de la Inversión deberán ser aplicados por los Vehículos de Inversión a activos inmobiliarios que se encuentren en territorio de México.

- (vi) 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, de conformidad con las Cláusulas 9.2, inciso e) y 19.2, del Contrato de Fideicomiso.
- (vii) El Fideicomiso solamente realizará Inversiones en la medida en que dichas Inversiones cumplan con la legislación y normatividad aplicables en las jurisdicciones correspondientes.

III.3.4 Políticas de inversión / Estrategia de Inversión

La estrategia del Administrador consiste en inversión en activos inmobiliarios para uno o más de los siguientes fines: adquisición, regularización, renovación, expansión, comercialización, arrendamiento, venta, reestructuración, préstamos, créditos, compra y recompra de acciones, opciones, hipotecas, hipotecas convertibles, hipotecas de participaciones en proyectos comerciales, de usos mixtos, oficinas, desarrollos turísticos, residenciales, industriales, tierra para su desarrollo, propiedades para arrendamiento, compañías desarrolladoras de activos inmobiliarios y compañías de servicios relacionadas con negocios inmobiliarios.

Diversificación. El Administrador estima los siguientes rangos de Inversión respecto del Monto Invertible Serie A por sector:

- (i) Comerciales: hasta un 50%
- (ii) Usos mixtos: hasta un 50%
- (iii) Oficinas: hasta un 50%
- (iv) Desarrollos turísticos: hasta un 50%
- (v) Residenciales: hasta un 40%
- (vi) Tierra para desarrollo que incluya un Proyecto relacionado con alguno de los sectores señalados en los incisos (i) a (v) anteriores y en el inciso (vii) siguiente: hasta un 20%
- (vii) Otras propiedades con un componente de arrendamiento: hasta un 35%

A cada uno de los porcentajes mencionados en los incisos anteriores, se le podrá añadir adicionalmente hasta un 25% (veinticinco por ciento) del Monto Invertible Serie A, siempre y cuando los Proyectos se encuentren ubicados en la zona metropolitana que comprende la Ciudad de México y dichos Proyectos se encuentren en distintas fases de desarrollo. 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 Serie A en cada Proyecto en lo individual. No se desarrollará ni adquirirá 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 Serie A, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. En el entendido que

el Fideicomiso en ningún caso podrá garantizar préstamos, financiamientos u obligaciones con el Patrimonio del Fideicomiso, excepto por préstamos, financiamientos u obligaciones relacionadas con una Línea de Suscripción pudiendo otorgar gravámenes sobre el derecho del Fiduciario de realizar Llamadas de Capital, incluyendo las cantidades derivadas de dichas Llamadas de Capital pero sólo para garantizar obligaciones del Fideicomiso conforme a una Línea de Suscripción. 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 de mercado del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos. 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 y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento. 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.

Promotor independiente: 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 el sector inmobiliario. 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 la rentabilidad esperada de cada Proyecto, tomando en cuenta los factores de riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo de originación establece la planeación de nuevos negocios según los siguientes pasos:

Planeación / Originación (Nuevos Negocios)

Selección de Región o Ciudad

- Región o ciudad de interés de acuerdo a la mezcla del portafolio
- Región o ciudad de interés de acuerdo a tiendas anclas
- Región o ciudad de interés de acuerdo a características poblacionales

Búsqueda de Terreno

- Zonificación de la ciudad en los lugares de expansión con oportunidad de entrada
- Oferta de dueños o intermediarios de terrenos/inmuebles
- Negociar el esquema de adquisición del terreno/inmueble con los propietarios (aportación o compra)
- Preparar carpeta comercial ejecutiva para analizar interés
- Términos iniciales de la negociación
 - Carta de Intención
 - Carta de acceso para la realización de estudios topográficos, mecánica de suelos, hidrológicos y los que se requieran dependiendo cada proyecto
 - Carta Poder para solicitar las diferentes factibilidades ante las autoridades correspondientes

Elaboración de Proyecto Preliminar

- Uso de suelo
- Poligonal (plano topográfico deseable)
- Análisis de reglamentación y usos
- Interpretación de necesidades básicas del proyecto conforme a los estudios de mercado preliminares
- Planeación de áreas vendibles, rentables, construibles, libres y verdes
- Planeación y diseño conceptual
 - Planos conceptuales
 - Tabla de áreas preliminar
 - Coordinar la elaboración de Renders conceptuales
 - Elaboración de Memoria Descriptiva del proyecto
- Precomercialización con anclas

Elaboración de Modelo Preliminar (Q&D)

- Determinación de esquema de adquisición de terreno/inmueble (aportación o compra)
- Supuestos del proyecto
- Rent Roll estimado
- Determinación de valor de terreno/inmueble
- Análisis de rentabilidad
- Análisis de sensibilidad

Evaluación Particular

- Realizar ficha técnica
- Discusión y evaluación del proyecto
- Realizar Deal Pursuit Memo (DPM) para presentar al Comité de Inversiones Interno
- Aprobación de presupuesto inicial para estudios requeridos en Pre Due Diligence
 - Estudio de Mercado
 - Mecánica de suelos
 - Renders para comercialización
 - Title Search
 - Entre otros que se consideren necesarios de acuerdo a las especificaciones de cada proyecto

Posterior a la autorización por parte del Comité de Inversiones Interno, el equipo de originación detona el pre *due diligence* con los estudios necesarios para analizar de forma preliminar la viabilidad jurídica, técnica y financiera desde un contexto macro del proyecto, esta etapa se divide de la siguiente manera:

Realizar Estudios Técnicos Aprobados

- Estudio de mercado
- Mecánica de suelo
- Alta Survey
- Evaluación Ambiental (Fase I)
- Actualización de Renders
- Estudio Topográfico

Elaborar Proyecto

- Elaborar shortlist y definir firma de arquitecto
- Seguimiento a propuestas externas para el proyecto
 - Análisis de planos
 - Elaboración de tabla de áreas final
 - Propuesta de optimización
 - Coordinación arquitectónica

Elaboración de Modelo

- Corroborar con el estudio de mercado los supuestos de comercialización del proyecto
- Confirmar supuestos de construcción con asesores externos
- Afinar Rent Roll con resultados de la precomercialización

Análisis Preliminar Técnico y Financiero

- Cumplimiento del mandato del fondo, tanto rendimientos como diversificación
- Zonificación de competencia de acuerdo al objetivo que tiene el proyecto
- Seguimiento con carpeta de comercialización con los diferentes arrendatarios

Análisis Preliminar Jurídico

- Escritura de propiedad
- Densidades autorizadas de acuerdo a la zona de desarrollo
- Poderes del vendedor
- Sello de registro público
- Actas constitutivas, poderes notariales e identificaciones oficiales de los representantes legales
- Predial
- Comprobante de pago de servicios

Una vez que el Proyecto cumple con los requisitos básicos, se realiza un análisis jurídico, financiero y técnico más extenso para comprobar su factibilidad. En esta etapa llamada *due diligence* se evalúan los diferentes riesgos potenciales de la región, al igual que las posibles variaciones a las que está expuesto el Proyecto, tales como la estructura de capital, comercialización, operación y estrategias de salida, con la finalidad de afinar las proyecciones financieras y tener más sensibilidad de los diferentes escenarios que podrían presentarse ante diversos comportamientos de factores externos del Proyecto.

A continuación se detallan los pasos del *due diligence* en donde se completan los estudios técnicos, factibilidades, permisos, licencias se determina el vehículo de inversión, entre otras actividades:

Due Diligence

Realizar Estudios Técnicos Faltantes

- Evaluación ambiental (Fase II y Fase III)
- Estudio geotécnico
- Estudio de permeabilidad
- Estudio hidrológico
- Factibilidad de agua y drenaje
- Factibilidad eléctrica
- Entre otros que se consideren necesarios para mitigar riesgos técnicos

Permisos y Licencias

- Tramitar uso de suelo
- Licencia de consolidación o subdivisión del terreno
- Permiso de demolición
- Licencia de construcción
- Certificado de alineamiento
- Número oficial

Proyecto Arquitectónico Final

Modelo Financiero Final

Due Diligence Legal

- Estatutos de incorporación
- Poderes
- Identificación oficial
- Recibos de predial
- Tenencia de la tierra
- Posesión de la tierra
- Title Search
- Title Insurance
- Entre otros que se consideren necesarios para mitigar riesgos legales

Constitución de Vehículo de Inversión

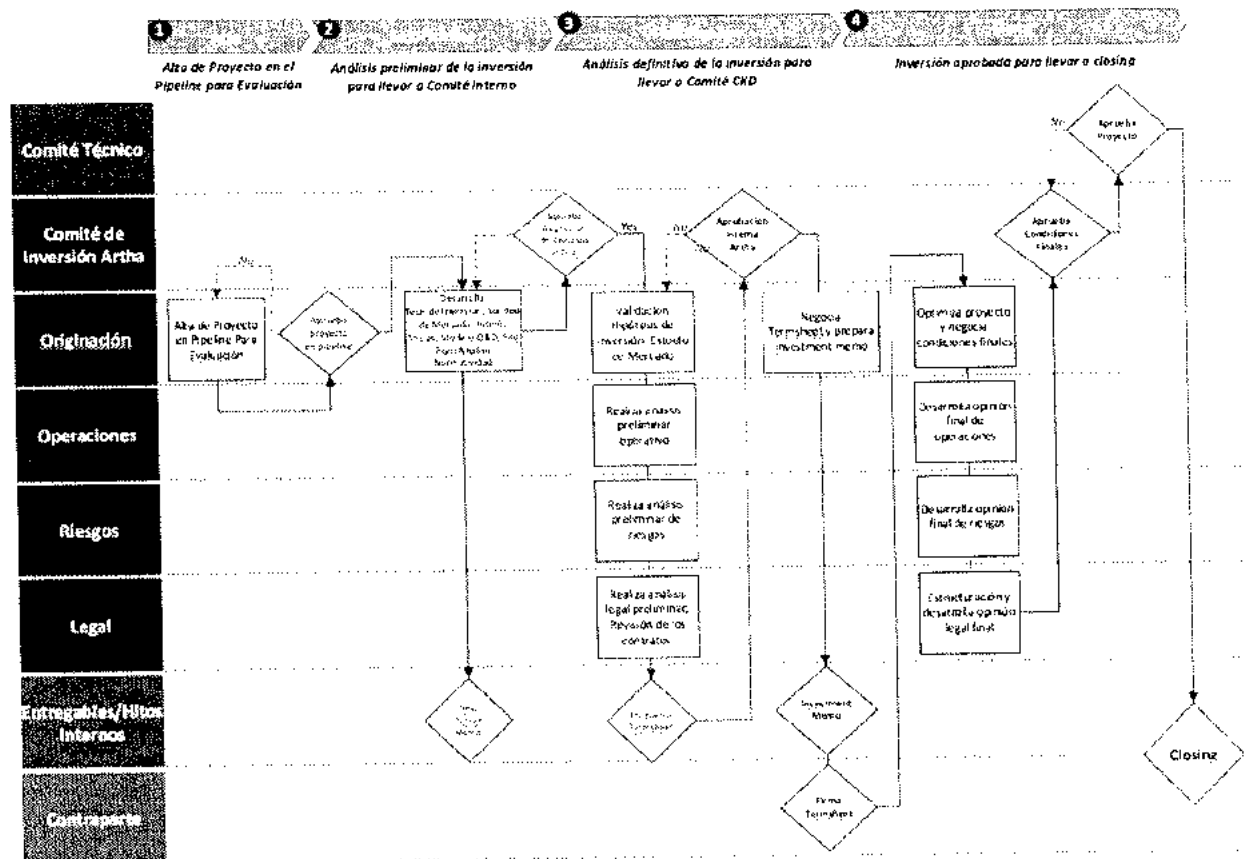
- Constitución de la empresa o fideicomiso
- Poderes notariales
- R-1
- RFC

Realizar Memorandum de Inversión para presentar al Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Accionistas, según corresponda de acuerdo al Gobierno Corporativo

Una vez realizado el análisis anterior, se elaborará un memorándum de inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: **(a)** una descripción detallada 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 usos y fuentes requeridos hasta su Desinversión); y **(g)** de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier dueño de terrenos/inmuebles 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.

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 para que se lleve a cabo el cierre de operación. Ellos ayudarán a determinar la estructura idónea para la Inversión.

A continuación se muestra un esquema de cómo opera nuestra área de originación desde el alta en el pipeline hasta la aprobación del mismo por parte del comité técnico:



OAP Artha (Oficina de Administración de Proyectos)¹⁴

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 la salida de la misma. La sistematización de dicho flujo operativo facilitará a Artha Capital replicar rápidamente su modelo de negocio en cada proyecto de inversión.

¹⁴ 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.

Tipos de Servicios de la QAP				
Administración de Portafolios	Servicios de Consultoría / Administración	Capacitación y Entrenamiento	Administración y Recursos Humanos	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	
Fases en proyectos	Ayuda y soporte	Trabajo en equipo		Lecciones aprendidas
Gestión Estratégica de Recursos	Gestión del portal de información en la Web	Gestión avanzada de proyectos	Materiales y consumibles Administración de contratos y cambios	Cierre de contratos
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

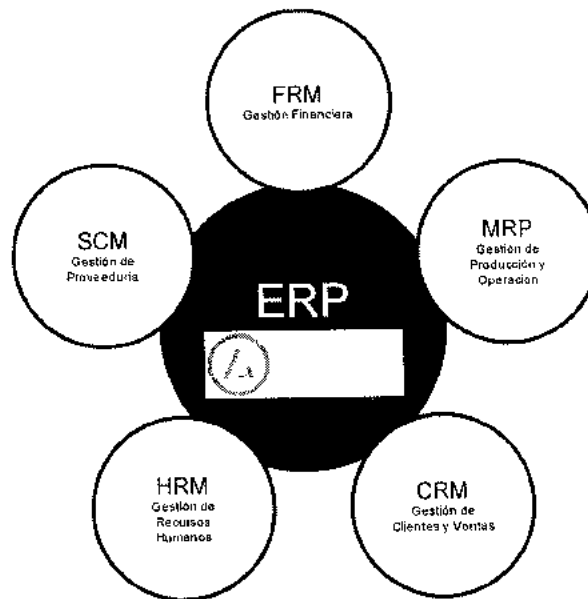
15

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.

¹⁵ Fuente: (PMBOK® guide), Third Edition © 2004, p. 17



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:

k

- 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 oportunidades de inversión en etapas avanzadas de negociación con una inversión estimada superior a los \$22,000'000,000.00 M.N. (veintidós mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional). De este conjunto de oportunidades generadas, se han seleccionado los diez proyectos más sólidos y rentables, los cuales suman \$9,545'000,000.00 M.N. (nueve mil quinientos cuarenta y cinco millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) para su ejecución durante el Periodo de Inversión.

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 Serie A. 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 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 Serie A. Los Tenedores reunidos en Asamblea, podrán autorizar la reducción del Periodo de Inversión, siempre y cuando se haya agotado el Monto Invertible Serie A y/o Serie B.

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, calculado y determinado por el Administrador.

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

Calendario de Inversiones y Desinversiones									
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9
Inversiones	30%- 35%	30%- 35%	30%- 35%	30%- 35%					
Desinversiones					0%- 25%	0%- 35%	0%- 100%	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 Serie A 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, al Administrador y al Fideicomitente un informe mensual, especificando Inversiones e Inversiones Serie B por serie y subserie, según sea aplicable, 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, al Administrador y al Fideicomitente los estados de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, individualizadas por serie y subserie, según sea aplicable, 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 e Inversiones Serie B 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. La información a que se refiere el presente párrafo deberá ser presentada de manera individualizada por serie o subserie, según sea el caso.

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. En el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos

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 y al Representante Común 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.

De conformidad con lo anterior, los Certificados Bursátiles deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma anual 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.

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

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.

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 Políticas 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 Serie 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) Los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán reunirse en Asamblea de Tenedores y tendrán la facultad **(i)** de aprobar las operaciones y el destino de los recursos a ser obtenidos (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso y Llamadas de Capital que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones y Llamadas de Capital, se destinen a una Inversión, Inversión Serie B u otros fines autorizados conforme a lo previsto en el Fideicomiso) que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, 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 pudiera considerarse como una sola; y **(ii)** de resolver sobre la reapertura y/o la ampliación del Monto Máximo de la Emisión, el Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, según sea el caso; independientemente de si la modificación al Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, implica o no una modificación al Monto Máximo de la Emisión.

(b) La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de decidir sobre cualquier incremento o disminución a la Comisión de Administración Serie A o cualquier otro concepto a favor del Administrador relacionado con los Certificados Serie A o Serie B, según sea el caso.

(c) 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. El requisito de independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso como de administrador así como de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión. Los Tenedores de los Certificados reunidos en Asamblea de Tenedores, podrán resolver la integración de un comité técnico especial para cada serie o subserie, según corresponda, para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente que no competan al Administrador o a la Asamblea de Tenedores. A cada comité técnico especial le aplicarán las mismas reglas, mutatis mutandi, previstas en la Cláusula 14 del Fideicomiso o bien, las reglas que en su caso determine la Asamblea de Tenedores que apruebe la integración de dicho comité.

(d) El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones indelegables:

- (i)** autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;
- (ii)** aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las 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) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la

Emisión Serie A, con independencia de que dichas adquisiciones o enajenaciones se realicen 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;

- (iii) aprobar Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas Desinversiones se realicen 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;
 - (iv) 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;
 - (v) 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;
 - (vi) fijar los Lineamientos de Inversión;
 - (vii) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
 - (viii) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos administrativos y/u operativos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en los Títulos respectivos o reservados para el Administrador y que sean necesarios para el buen funcionamiento del Fideicomiso;
 - (ix) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;
 - (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; y
 - (xi) establecer, en su caso, la forma de determinar el precio por Certificado Bursátil respecto de cada Oferta Adicional conforme a la propuesta del Administrador, de conformidad con la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso
- (e) 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.
- (f) Los Tenedores podrán celebrar convenios con relación al 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.

Derechos de los Tenedores

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, incluyendo entre otros:

- (a) Los Tenedores, en su conjunto, 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 de conformidad con las Cláusulas 9.3.4 y 16.2 del Contrato de Fideicomiso.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplaze 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 total de los Certificados Bursátiles en circulación, 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 la 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 se 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.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este inciso, 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 tendrán el derecho de aprobar, mediante Asamblea de Tenedores, según sea el caso, las Inversiones, reinversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando (1) representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, con independencia de que dichas Inversiones, Reinversiones 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 la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(ii)** que representen un Conflicto de Interés;

- (f)** Los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del total de Certificados Bursátiles en circulación, 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, en el entendido que dichas designaciones y remociones podrán hacerse mediante notificación escrita al Fiduciario con copia para el Representante Común. 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 los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador, en el entendido que dicha renuncia será temporal y cualquier tenedor podrá ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior;

- (g)** El 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)** Los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán reunirse en Asamblea de Tenedores y tendrán la facultad **(i)** de aprobar las operaciones y el destino de los recursos a ser obtenidos (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso y Llamadas de Capital que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones y Llamadas de Capital, se destinen a una Inversión, Inversión Serie B u otros fines autorizados conforme a lo previsto en el Fideicomiso) que represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, 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 pudiera considerarse como una sola; y **(ii)** de resolver sobre la reapertura y/o la ampliación del Monto Máximo de la Emisión, el Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, según sea el caso, independientemente de si la modificación al Monto Máximo de la Emisión Serie A o el Monto Máximo de la Subserie correspondiente, implica o no una modificación al Monto Máximo de la Emisión.

- (i)** Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores especiales de la serie o subserie correspondiente, para resolver temas que afecten únicamente a la serie o subserie correspondiente, para lo cual les aplicarán, en lo conducente, las mismas reglas que las previstas para la Asamblea de Tenedores generales.

- (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 en las que tengan derecho a participar, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión.
- (m) El derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores en las que tengan derecho a participar, según se describe en la Cláusula 9.3.8 del Contrato de Fideicomiso.
- (n) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar la modificación de los Fines del Fideicomiso.
- (o) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- (p) Derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a la información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite su calidad de Tenedores. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario Emisor, sin perjuicio de las disposiciones que en materia de confidencialidad y conflictos de interés se haya establecido en los Documentos de la Operación. En el entendido que los Tenedores de Certificados Serie B de cualquier subserie únicamente tendrán derecho a acceder a la información que se relacione con la Inversión Serie B en la que vayan a participar; y que los Tenedores de Certificados Serie A no tendrán acceso a la información correspondiente a las Inversiones Serie B salvo que tengan el carácter de Tenedores de Certificados Serie B de la subserie bajo la cual se lleve a cabo la Inversión Serie B de que se trate.
- (q) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el Contrato de Fideicomiso, en los Títulos y en el Acta de Emisión.

III.5 Valuación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma anual 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 III, S.A. de C.V.

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: El Fideicomitente fue constituido mediante escritura pública número 55,462 de fecha 31 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, notario público número 201 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número N-2016033980 en fecha 22 de noviembre de 2016.

Dirección: Arcos Bosques Marco II, Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 31, Bosques de las Lomas C.P. 05120, Ciudad de México, México.

Número telefónico: (01) 55 5081 1367

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 III, 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

Como contraprestación por los servicios prestados a los Tenedores de Certificados Serie A, 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 Serie A, y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido Serie A (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 del Administrador Serie A 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 del Administrador Serie A 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 del Administrador Serie A podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones, según lo determine el Administrador.

La Comisión del Administrador Serie A 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 del Administrador Serie A 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 del Administrador Serie A, 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 del Administrador Serie A.

A continuación se presenta un esquema que ejemplifica la manera en que se calcularía la Comisión de Administración Serie A:¹⁶

Ejemplo Cálculo de la Comisión de Administración Serie A

(+) Monto de la Emisión	\$10	100
	0	%
Monto para cálculo de Comisión de Administración Serie A	\$10	100
	0	%

Comisión de Administración Serie A anual

1.5% Sobre Monto Máximo de la Emisión 1.5

año	Período de Inversión				Sumatoria de Aportaciones					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monto Máximo de la Emisión	\$10 0	\$10 0	\$100	\$10 0						
Monto Total Invertido					\$10 0	\$10 0	\$10 0	\$10 0	\$10 0	\$10 0
Comisión de Administración Serie A	\$1. 5	\$1.5	\$1.5	\$1. 5	\$1. 5	\$1. 5	\$1. 5	\$1. 5	\$1. 5	\$1. 5

Desarrollo de los Proyectos

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

¹⁶ Este esquema no refleja los efectos del Periodo de Gracia.

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. En caso que actúe un corredor externo, se pagará una comisión de comercialización a valor de mercado.
3.	Comisión por Desarrollo	Para proyectos con finalidad de arrendamiento: una comisión equivalente al 3.0% (tres por ciento) sobre el Monto Invertible por Proyecto descontando el valor de adquisición del Inmueble. Para proyectos con finalidad de venta: una comisión equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) de las ventas brutas totales del proyecto.
4.	Comisión por Administración de Activos	Una comisión por administración del Inmueble de acuerdo a las siguientes condiciones: (i) Propiedades con menos de diez 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 diez 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

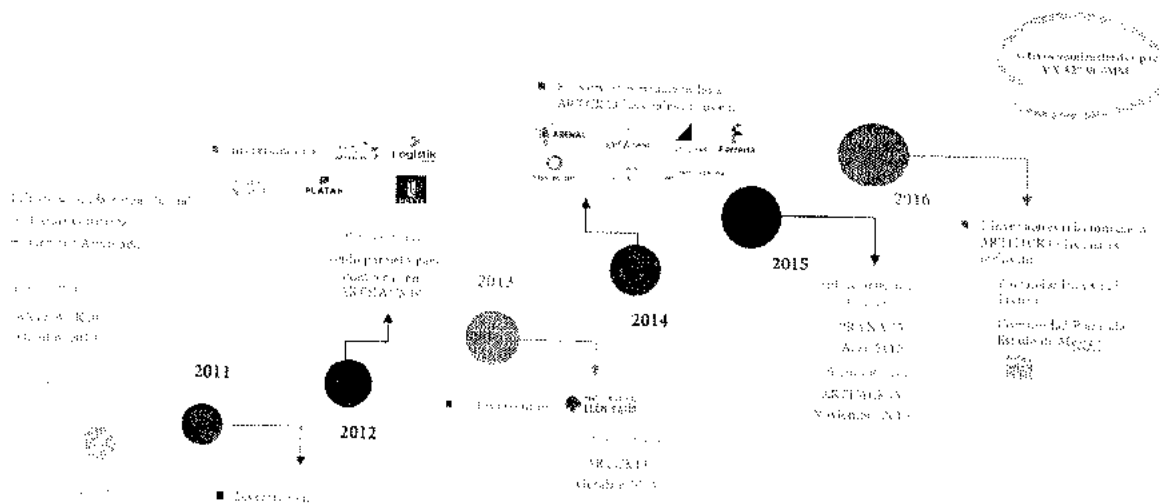
Favor de ver sección IV. *EL FIDEICOMITENTE* – IV.6 *Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés* de este Prospecto para mayor información.

k

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1 Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente

Artha Capital se fundó en 2010 a través de la primera colocación de un Certificado de Desarrollo (ARTHCK10), dedicado a la inversión en infraestructura industrial a través de cinco parques industriales (Arco 57, Platah, Logistik, Centro Logístico Jalisco) y una comunidad planeada (Cabo Norte); en 2013 y 2015 se colocaron dos CKDs adicionales (ARTCK13 y PRANACK15) que continuaron con la inversión y consolidación de activos reales: el primero a través de inversiones en activos productivos (turísticos, comerciales, mixtos y oficinas) y el segundo a través de inversiones en la cadena de energía e infraestructura. Para 2016, la tracción inmobiliaria de Artha Capital le permitió realizar inversiones en tres portafolios (industrial, turístico y una comunidad planeada) a través ARTH4CK15.



Artha Capital cuenta con ventajas que le permiten ser competitivo frente a diferentes administradores, permitiéndole capturar oportunidades con significativo valor de mercado.

1. **Fondo Mexicano y Autónomo.** Artha Capital conoce los diferentes matices de los riesgos del país y desarrolla sus estrategias de acuerdo a éstos. Asimismo, Artha Capital tiene un proceso interno de originación, análisis y monetizaciones con independencia de actores y/o administradores extranjeros, permitiéndole una ágil toma de decisiones con estricto apego a su gobierno corporativo.
2. **Experiencia en la Cadena de Valor Inmobiliaria.** El equipo de Artha Capital cuenta con experiencia probada, ya que ha realizado inversiones a través de certificados de desarrollo en más de 15 activos y 3 portafolios en el sector inmobiliario (turístico, comercial, mixto, oficinas). Estas inversiones han involucrado los diferentes eslabones de la cadena de valor, desde la originación hasta la monetización de ciertos activos.

3. Equipo profesional complementario y probado. Varios de los miembros del equipo de Artha Capital han trabajado juntos desde la fundación de Artha Capital, hace más de 7 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 Capital 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 en más de 50 transacciones y cuenta con una relación directa con más de 2,500 (dos mil quinientos) inquilinos, resultando a través de diversas estrategias en una tasa interna de retorno promedio del 22% (veintidós por ciento).
4. Desarrollador Directo. Además de administrador de fondos, Artha Capital es desarrollador directo de sus proyectos inmobiliarios y de infraestructura, lo cual ayudará a mitigar riesgos, incrementar ingresos y eficientar costos.
5. Originación de negocios. Artha Capital 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 Capital 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 originación de proyectos le han permitido obtener mayores rendimientos:
6. Creación de valor. Artha Capital 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.
7. Plataforma integrada con alta capacidad de ejecución y profunda experiencia en cada etapa. El equipo de Artha Capital 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.
8. Procesos Institucionales. Artha Capital 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.
9. 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% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) 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% (veinte

por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, la aprobación deberá darse por la Asamblea de Tenedores.

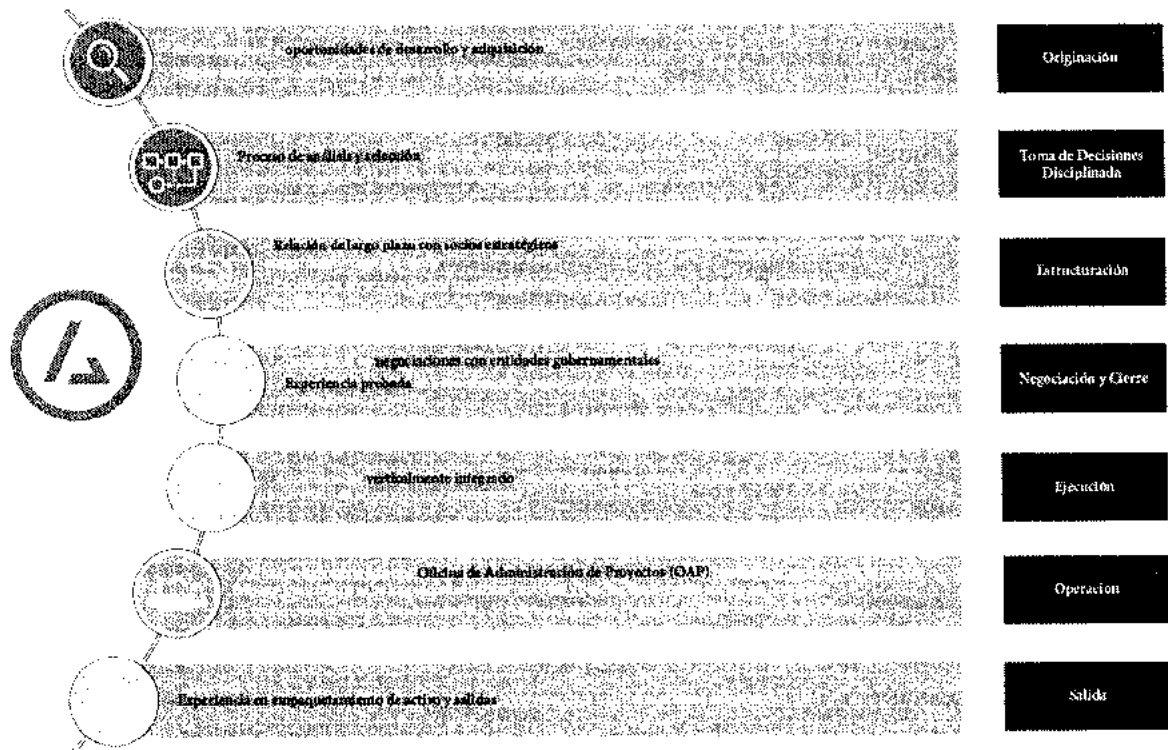
Artha Capital se divide en los siguientes equipos con los roles y responsabilidades señalados a continuación:

1. Análisis y Estrategia. El equipo dedicado a la investigación y análisis de mercado para maximizar la estrategia de inversión. Las principales actividades son:
 - Revisión constante del mercado, tanto variables macroeconómicas como variables directamente relacionadas a los proyectos.
 - Revisión de análisis de mercado.
 - Planeación de estrategia financiera de los proyectos.
 - Desarrollo de Planes de Negocio.
 - Validación de memoranda de inversión.
 - Monitoreo constante de proyectos.
2. Originación. Equipo dedicado a buscar, identificar, analizar y completar transacciones para maximizar los retornos de los inversionistas. Las principales actividades son:
 - Relación con diferentes actores para generar transacciones y buscar nuevas oportunidades de negocio.
 - Análisis inicial de proyectos.
 - Creación del Memorándum inicial para el Pre-Comité de Inversión.
 - Coordinación del *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*.
 - Cierre de 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 de proyectos
 - Coordinación de socios desarrolladores y administradores de cada activo.
 - Generación de reportes y presentaciones anuales y trimestrales para los inversionistas.
 - Creación de presupuestos, proyecciones y valuaciones de activos.
 - Establecimiento de 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 portafolios con el objetivo de reportar la situación financiera a los inversionistas. Asimismo es el equipo encargado 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 Capital utiliza un porcentaje de investigación generado internamente del 40% y el restante 60% es generado externamente.

La siguiente imagen muestra el proceso para la creación de valor que Artha Capital utiliza:



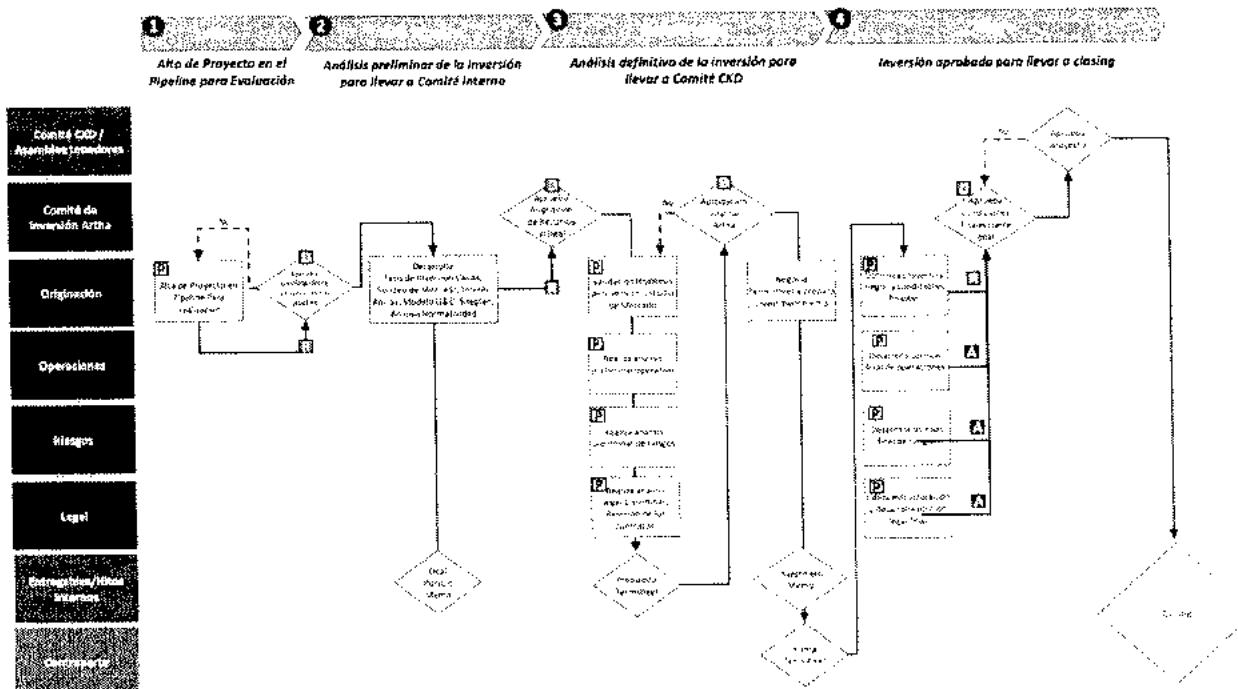
1. **Originación.** La originación y localización de oportunidades de inversión se encuentran respaldadas por un equipo interno dedicado exclusivamente a la búsqueda de oportunidades de inversión, lo cual se suma a un fuerte lazo con tenedores de terrenos y propiedades, arrendatarios, corredores (*brokers*), además de un trabajo en estrecha relación con el gobierno federal y los estatales y municipales.
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,

L

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 Capital, 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 Capital 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 Capital cuenta con una amplia cartera de más de 2,500 (dos mil quinientos) 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 Capital 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.

Todas estas áreas de creación de valor están conectadas bajo la siguiente metodología de procesos:



Adicionalmente, se llevarán a cabo reuniones estratégicas con el equipo que corresponda, con los directivos y miembros del Comité de Inversiones en las que 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.

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 III, 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

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer sus canales de distribución ver la Sección "III.3 Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones" del presente Prospecto.

IV.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Administrador, en dicho carácter, no realiza ninguna otra actividad distinta a su participación como administrador del Fideicomiso y, actualmente no es titular de ninguna patente, licencia o marca o cualquier otro derecho regulado por la legislación en materia de propiedad industrial ni ha celebrado contratos adicionales a los Documentos de la Emisión.

IV.2.4 Principales clientes

El Administrador, en dicho carácter, no realiza ninguna otra actividad distinta a su participación como administrador del Fideicomiso y, actualmente no tiene clientes.

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

A la fecha del presente Prospecto, el Administrador no cuenta con empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

IV.2.7 Información de Mercado

Para conocer información sobre el mercado relacionado con las actividades que desarrolla el Administrador ver la sección "III.3 Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, 3.1 México" del presente Prospecto.

IV.2.8 Estructura Corporativa

Artha Desarrolladora III, 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 III, 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

En virtud de que Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V., es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como administrador y fideicomitente en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno.

IV.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos o arbitrales que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles.

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

IV.2.11 Acciones representativas del capital social

El capital social del Fideicomitente 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.

IV.2.12 Dividendos

De las utilidades netas de cada ejercicio social del Fideicomitente, según los estados financieros, se harán las siguientes aplicaciones por la asamblea de accionistas del Fideicomitente: (i) un 5% (cinco por ciento) para constituir, incrementar o en su caso reponer el fondo de reserva legal, hasta que dicho fondo sea igual al 20% (veinte por ciento) del capital social pagado; (ii) el remanente, se tomará la suma necesaria para pagar a todos los accionistas del Fideicomitente, en proporción a sus tenencias accionarias, los dividendos que, en su caso, fueren decretados por acuerdo de la asamblea; (iii) el saldo, si lo hubiere, quedará a disposición de la asamblea de accionistas del Fideicomitente.

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación, por lo tanto no ha pagado dividendo alguno.

IV.3 Administradores y accionistas o socios

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de veintiún 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.

Nuestro equipo ejecutivo está conformado de la siguiente manera:

Germán Ahumada Alduncin	42	Socio Director	Masculino	7
Carlos Gutiérrez Andreassen	64	Socio Director	Masculino	7
Patricio Gutierrez Tommasi	48	Director de Operaciones	Masculino	7
Santiago Collada Chávez	41	Director de Inversiones	Masculino	4
Rafael Díaz Guerrero	52	Director de Finanzas	Masculino	5
Juan Carlos Sotomayor Salinas	42	Director de Capitales	Masculino	4
Juan Pablo Martínez Velasco	44	Director Jurídico	Masculino	Octubre 2017
Gerardo Fernandez Miranda	56	Director de Turismo	Masculino	1

En términos porcentuales el equipo ejecutivo de Artha se encuentra integrado por un 100% (cien por ciento) de hombres y 0% (cero por ciento) de mujeres. Actualmente, Artha se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el consejo de administración de Artha. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y del equipo ejecutivo de Artha no colaboran como ejecutivos principales o miembros del consejo de administración en empresas que tengan relación con Artha. No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado o civil, entre cualquiera de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso ni entre los miembros del equipo ejecutivo de Artha.

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 20 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 31 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 JAVIER), 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 17 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 21 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 Serfin, 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 18 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.

Juan Pablo Martínez Velasco

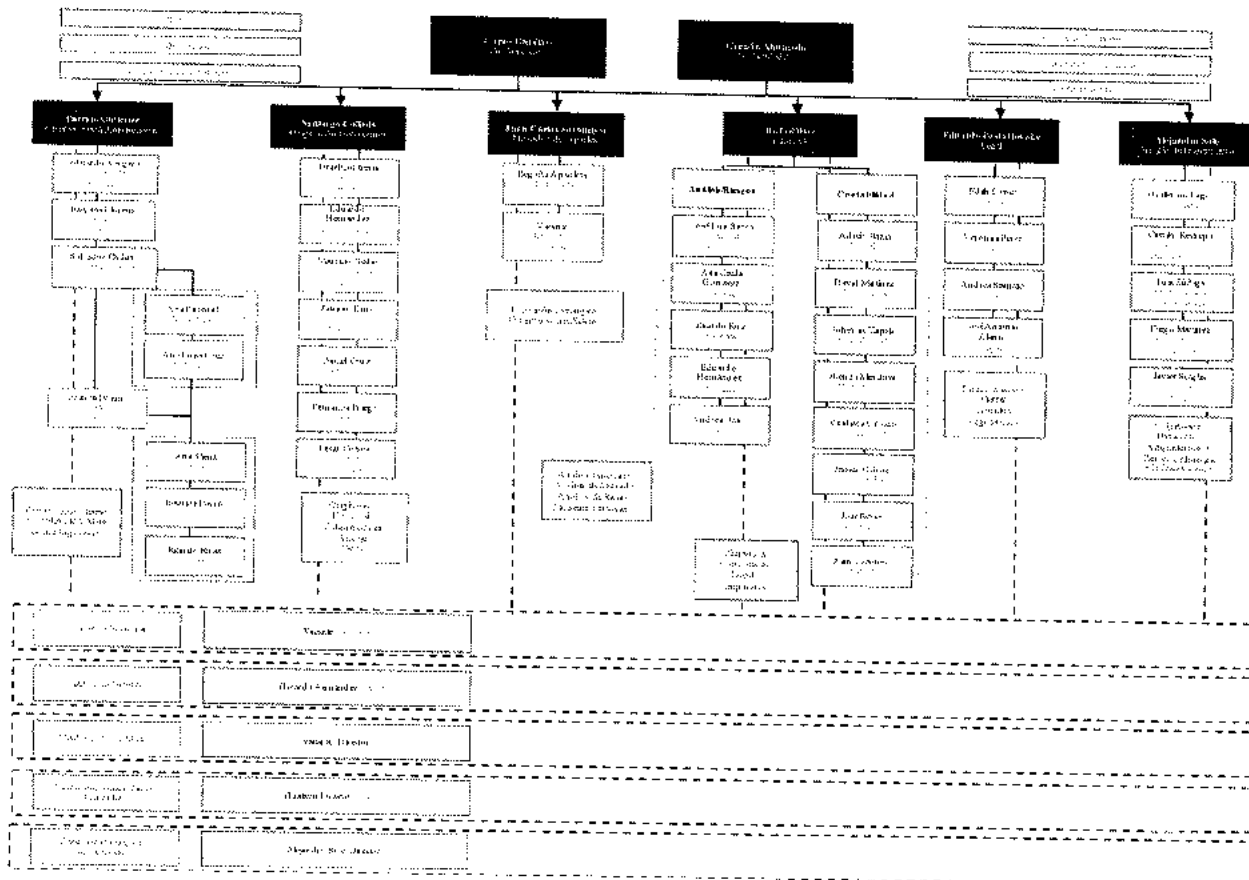
Se incorporó a Artha Capital en octubre de 2017, como Director Jurídico, tiene más de quince años de experiencia profesional. Antes de integrarse al equipo de Artha Capital, Juan Pablo formó parte de la firma SAI Derecho & Economía, como socio desde 2006. Ha participado en el diseño y la implementación de estructuras legales sofisticadas para financiar proyectos y vehículos de inversión en México y otras jurisdicciones. Su experiencia incluye la formación de una buena parte de los fondos de capital privado que operan en México y la estructuración legal de los primeros proyectos en los que participa la inversión del sistema de pensiones público (AFOREs) a través de instrumentos estructurados, Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) y ofertas públicas de acciones. Ha sido parte de diversos grupos de trabajo cuyo objetivo es proponer modificaciones legales y regulatorias, las cuales han resultado en la existencia de vehículos de inversión mexicanos tales como FIBRAs, FICARs y la inversión de las AFOREs en capital privado y proyectos de desarrollo a través de instrumentos públicos. Juan Pablo es miembro de la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP) y presidió su Comité Editorial. Es licenciado en derecho por la Facultad Libre de Derecho de Monterrey, cursó un LL.M. en el Institute of Comparative Law de la Universidad de McGill en Montreal, Canadá y una maestría en Administración de Negocios Musicales en Berklee College of Music.

Gerardo Fernandez Miranda.

Gerardo Fernández Miranda es Director de la plataforma de Turismo y Servicios de Artha Capital, actualmente a su cargo el hotel Grand Hyatt Playa del Carmen, Nuhui que es una comunidad integralmente planeada en la Riviera Nayarit, y un desarrollo hotelero en la Riviera Maya. A partir de 2005 Gerardo ocupó el puesto de Vice Presidente de Finanzas del Proyecto "Puerto Cancún" al igual que "BellaVista Towers", conjunto residencial de 218 departamentos localizado dentro de Puerto Cancún. Así mismo tuvo a su cargo la operación y administración

de los hoteles Avalon y el Campo de Golf Pok Ta Pok. En 2001 ocupó la Dirección General del complejo turístico "Playa Mujeres", complejo hotelero situado en la zona continental de Isla Mujeres, participando en la conceptualización, puesta en marcha y operación del mismo. Antes de su participación en el ámbito turístico trabajó en el medio financiero para Merrill Lynch en Miami e Interacciones Casa de Bolsa en la Ciudad de México.

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 III, 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; 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 Gutiérrez Andreassen (secretario).

IV.5 Auditores Externos

El despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, 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.

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

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como administrador y fideicomitente en la operación descrita en el presente Prospecto y no tiene experiencia alguna o historial de operación, y por lo tanto, no se presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

V.1 Información Financiera Seleccionada

No se presenta información financiera seleccionada.

V.2 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente

No se presentan comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

V.2.1 Resultados de la Operación

No presentan los resultados de operación.

V.2.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

No presentan comentarios y análisis de la administración sobre su situación financiera, liquidez y recursos de capital.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Fideicomitente y el Administrador son una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos. Asimismo, el Administrador no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, de igual forma, el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión y por lo tanto, no presenta información financiera comparativa o comentarios respecto de resultados de operación o situación financiera.

VI.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión, por lo tanto, no presenta información financiera seleccionada del Fideicomiso.

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

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión, por lo tanto, no presenta comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación.

VI.4.1 Resultados de la operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión, por lo tanto, no presenta resultados de la operación.

VI.4.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión, por lo tanto, no presenta situación financiera, liquidez y recursos de capital.

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. Descripción del Negocio – (a) 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. Descripción del Negocio – (f) 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. Descripción del Negocio – (h) 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

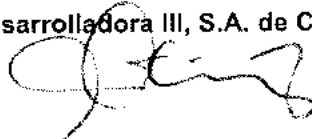
En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE. IV.3 Administradores y accionistas o socios* de este Prospecto.

VIII. PERSONAS RESPONSABLES

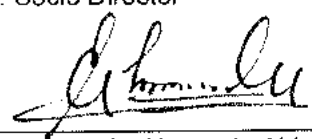
DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

"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 fideicomitados 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 III, S.A. de C.V.



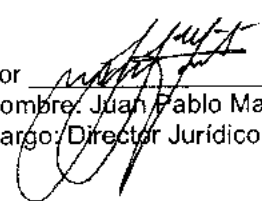
Por _____
Nombre: Carlos Gutiérrez Andreassen
Cargo: Socio Director¹



Por _____
Nombre: Germán Ahumada Alduncin
Cargo: Socio Director



Por _____
Nombre: Rafael Díaz Guerrero
Cargo: Director de Finanzas



Por _____
Nombre: Juan Pablo Martínez
Cargo: Director Jurídico

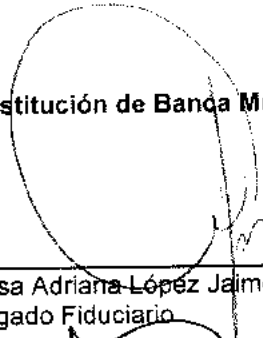
La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra ARTH5CK17, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2700.

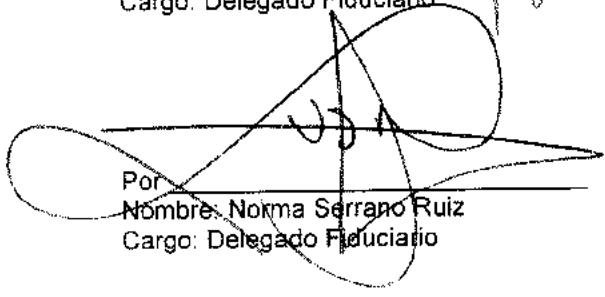
¹ Dentro de la estructura corporativa de Artha Desarrolladora III, S.A. de C.V., los socios directores tienen funciones de Director General.

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: Rosa Adriana López Jaimes Figueroa
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 
Nombre: Norma Serrano Ruiz
Cargo: Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra ARTH5CK17, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2700.

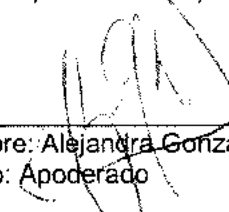
DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES

"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 únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

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: Alejandra González Canto
Cargo: Apoderado

Por 
Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra ARTH5CK17, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2700

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES

"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 únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

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

Por _____

Nombre: Pablo de la Peza Gándara

Cargo: Apoderado

Por _____

Nombre: Roberto García Quezada

Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra ARTH5CK17, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2700.

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 identificados bajo la clave de pizarra ARTH5CK 17 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 

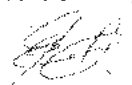
Nombre: Michell Nader S.

Cargo: Socio

DECLARACIÓN DEL APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN

"La suscrita 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: Lic. Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra ARTH5CK17, por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2700.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, la cual se indica en mi informe de fecha 10 de noviembre de 2017 (las "Aseveraciones de la Administración") incluido como anexo al presente Prospecto, fue revisada de acuerdo con los procedimientos previamente convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado y expresado en el informe, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración, relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Miguel Ángel Millán Naranjo
Socio y Representante Legal