

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



Gava Capital, S.C. | Gava Manager, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE | ADMINISTRADOR



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

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
NO AMORTIZABLES EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL**

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INICIAL:
HASTA \$420,000,000.00 M.N.**

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN:
HASTA \$2,100,000,000.00 M.N.**

Oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables (en lo sucesivo los "Certificados"), que lleva a cabo CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de fiduciario ("Fiduciario"), en términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describen en el presente prospecto. Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de llamadas de capital, por lo que aquellos Tenedores que no paguen los Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes se verán sujetos a la dilución punitiva descrita en el presente prospecto. El producto de esta oferta será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en inversiones inmobiliarias en México, tal como se describe en el presente, las cuales servirán como fuente de pago de las distribuciones que en su caso se efectúen bajo los Certificados. Los términos con mayúscula inicial utilizados en este prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 1. Glosario de Términos y Definiciones" en el presente.

Tipo de Oferta:	Oferta pública.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomitente:	Gava Capital, S.C. (el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados (los "Tenedores").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Gava Capital, S.C. (el "Fideicomisario en Segundo Lugar").
Administrador:	Gava Manager, S.A. de C.V. (el "Administrador").
Coinversionista:	Gava Capital, S.C. (el "Coinversionista").
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1 fracción II, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la Ley del Mercado de Valores ("LMV").
Clave de Pizarra:	"GAVACK 17"
Número del Fideicomiso:	CIB/2585.
Valor nominal de los Certificados:	Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.
Denominación:	Los Certificados no tienen expresión de valor nominal, pero su precio será pagado en pesos, moneda nacional.
Precio de Colocación:	\$100.00 M.N., en el entendido que el precio de colocación de los Certificados correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.
Número de Certificados de la Emisión Inicial:	Hasta 4,200,000.
Monto de la Emisión Inicial:	Hasta \$420,000,000.00 M.N.
Monto Máximo de la Emisión:	Hasta \$2,100,000,000.00 M.N.
Llamadas de Capital:	Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor Registrado que no pague los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. (Ver apartado "III. EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1

Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto).

Acto Constitutivo:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2585 de fecha 13 de junio de 2017, celebrado entre Gava Capital, S.C., como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, Gava Manager, S.A. de C.V. como Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común (según dicho término se define más adelante), como representante común de los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Fines del Fideicomiso:	El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales en relación con lo anterior.
Patrimonio del Fideicomiso:	Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del mismo que se constituirá en virtud de su celebración se conformará de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión (o títulos que las representen) que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas o acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	4,383 días, equivalentes a aproximadamente 144 meses, que equivalen a aproximadamente 12 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	16 de junio de 2017.
Fecha de la Oferta Pública:	19 de junio de 2017.
Fecha de Cierre del Libro:	19 de junio de 2017.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	19 de junio de 2017.
Fecha de Emisión Inicial:	21 de junio de 2017.
Fecha de Registro en la BMV:	21 de junio de 2017.
Fecha de Cruce:	21 de junio de 2017.
Fecha de Liquidación:	21 de junio de 2017.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de Certificados se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro. Los Certificados serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con el fin de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente prospecto como Anexo 4, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles.

Fecha de Vencimiento:	21 de junio de 2029.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval")
Distribuciones:	De conformidad con las instrucciones discrecionales del Administrador y según lo permita el régimen fiscal del Fideicomiso, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los rendimientos de las Inversiones Temporales), que deba ser distribuida conforme al Contrato de Fideicomiso. Para más información respecto del proceso del pago de distribuciones, ver apartado "III. EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este prospecto.
Fuente de pago:	Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, incluyendo, sin limitación, del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común y del Intermediario Colocador, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.
Lugar y forma de pago de las distribuciones:	Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título que documente los Certificados, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Derechos que los Certificados confieren a los Tenedores:	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ejercer los siguientes derechos: (a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 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, conforme a los términos de la Ley Aplicable; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (c) designar y, en su caso, sustituir la designación del miembro del Comité Técnico por el designado (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que por dicha designación únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, además, que en este supuesto los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los Certificados en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (e) tener a su disposición y de forma gratuita para su revisión la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, y en cualquier caso de forma electrónica, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información 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 la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, que deberán ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.
Recursos Netos de la Emisión Inicial:	Hasta aproximadamente \$381,241,945.06 M.N. Para más detalles en relación con ello ver apartado "II. LA OFERTA — 4. Gastos Relacionados con la Emisión" de este prospecto.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán

a través del Fideicomiso, por lo que calificará como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. En ese caso, serán los Tenedores quienes causarán el ISR conforme al régimen fiscal previsto en la LISR para cada uno de ellos, es decir, causarán el ISR en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, por los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso provenientes de las Inversiones, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).

Las Distribuciones se encuentran sujetas a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR, su Reglamento, la RMF y las demás disposiciones fiscales, las cuales resultarán aplicables a cada Tenedor 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 sin establecimiento permanente en México. La información contenida en el presente prospecto respecto del régimen fiscal aplicable está basada exclusivamente en el apartado "IX. CONSIDERACIONES FISCALES" del presente prospecto, por lo que los posibles inversionistas deberán consultar con sus propios asesores fiscales sobre las implicaciones fiscales que se podrían generar en México derivado de invertir en los Certificados Bursátiles, considerando sus circunstancias particulares. El régimen fiscal puede modificarse durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables durante la vigencia de los Certificados Bursátiles ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevas contribuciones.

Para mayor información acerca del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, ver el apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo" y el apartado "IX. CONSIDERACIONES FISCALES".

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida en el apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo" de este prospecto.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común (el "Representante Común").

Intermediario Colocador:

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

INEXISTENCIA DE RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO INICIARÁ UN PROCESO DE DESINVERSIÓN, MISMO QUE, EN CASO DE QUE LAS CONDICIONES DE MERCADO LO PERMITAN, PODRÁ LLEVARSE A CABO MEDIANTE UNA ALTERNATIVA DE DESINVERSIÓN DISTINTA A LA LIQUIDACIÓN, O BIEN, A TRAVÉS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTIVOS DE INVERSIÓN, A EFECTO DE QUE EL FIDUCIARIO RECIBA UNA CANTIDAD EN EFECTIVO EQUIVALENTE A, Y EN AMORTIZACIÓN DE, LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO EN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON BASE EN EL VALOR DE MERCADO DE LOS MISMOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN. TODO EL EFECTIVO DISTRIBUIDO AL FIDEICOMISO CONFORME A ESTE PROCEDIMIENTO SERÁ DISTRIBUIDO A LOS TENEDORES Y AL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS,

CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS.

- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE LAS AUTORIDADES FISCALES CONSIDEREN AL FIDEICOMISO COMO UN FIDEICOMISO A TRAVÉS DEL CUAL SE REALIZAN ACTIVIDADES EMPRESARIALES, EN EL CASO DE QUE SE MODIFIQUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A FIDEICOMISOS A TRAVÉS DE LOS CUALES NO SE REALIZAN ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y LAS DEMAS DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES.
- LOS CERTIFICADOS (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.
- EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INVERTIRÁ EL FIDEICOMISO.
- EL FIDEICOMISO PODRÍA NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.
- LA DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS O PÉRDIDAS A LOS TENEDORES SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE SUS APORTACIONES.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVAMENTE EN EL APARTADO “*I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO*” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ADECUADAMENTE, ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO “*I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO*” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS.
- LOS CERTIFICADOS NO TIENEN UN RENDIMIENTO GARANTIZADO, PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO. EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO GARANTIZAN NI ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DEL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO “*I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO*” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES TEMPORALES. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES TEMPORALES GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS.

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

LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL.

- ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN CUALQUIER AVISO DE LLAMADAS DE CAPITAL PODRÁN ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTIVA. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN LA EMISIÓN SUBSECUENTE CORRESPONDIENTE, SE VERÁ SUJETO A LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO “*III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. CONTRATOS Y ACUERDOS — 4.1 RESUMEN DEL*

CONTRATO DE FIDEICOMISO” DE ESTE PROSPECTO.

- **EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS. ESTE HECHO CONSTITUYE UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA. NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.**

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo” de este prospecto.

Los Certificados que se describen en este prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2017-043 en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y son objeto de cotización o listado en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”).

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente prospecto podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV y la CNBV www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, respectivamente, así como en la página de Internet del Administrador www.gavacapital.com y del Fiduciario www.cibanco.com y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador www.credit-suisse.com.

Autorización para su publicación CNBV 153/10427/2017 de fecha 15 de junio de 2017

Ciudad de México a 21 de junio de 2017

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, “el Fiduciario” o “la Emisora” hacen referencia a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y los Vehículos de Inversión (en su caso). Las referencias en el presente prospecto a “nosotros” y “nuestro” son referencias a Gava Manager, S.A. de C.V. actuando exclusivamente en su calidad de administrador del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración.

Moneda y otro tipo de información

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente prospecto está expresada en pesos, moneda nacional de México. Los términos “pesos” y “\$” significan pesos, moneda de curso legal en México, y los términos “dólares” y “EU\$” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. A menos que se indique lo contrario, las referencias en este prospecto a “billones” de dólares significan miles de millones de dólares.

El presente prospecto contiene conversiones de ciertos montos en pesos a dólares a los tipos de cambio indicados, simplemente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como una garantía de que las cifras en pesos realmente representan los montos correspondientes en dólares o hubieran podido convertirse a dólares a dichos tipos de cambio. Las conversiones de pesos a dólares se efectuaron con base en el tipo de cambio que en cada sección de este prospecto se indica.

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

En el presente prospecto, todas las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de pesos o dólares, se suprimen los montos inferiores a mil, un millón o un mil millones, según el caso. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al uno por ciento, al décimo de uno por ciento o al centésimo de uno por ciento más próximo, según el caso. Es posible que en algunos casos la suma de las cifras y los porcentajes que aparecen en las tablas incluidas en el presente prospecto no sean igual al total indicado debido a los factores de redondeo y de supresión antes mencionados.

Datos sobre la Industria y el Mercado

Cierta información contenida en el presente ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: INEGI, Banco de México, Fondo Monetario Internacional, CONAVI, CBRE y ANTAD, entre otros. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fideicomiso, ni el Intermediario Colocador, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y proyecciones presentadas en este prospecto representan las opiniones subjetivas del Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en nuestras estimaciones, que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado

independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentamos. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque creemos que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, usted no debe depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en el presente han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

Declaraciones a Futuro

El presente prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) las declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como "objetivo", "anticipa", "cree", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "pretende", "podría", "planea", "potencial", "predecir", "busca", "debería", "será" y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones de futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.	Glosario de Términos y Definiciones	1
2.	Resumen Ejecutivo	2
3.	Factores de Riesgo	12
4.	Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente y el Administrador	26
5.	Documentos de Carácter Público.....	27
II.	LA OFERTA.....	28
1.	Características de los Valores.....	28
2.	Destino de los Fondos.....	34
3.	Plan de Distribución	35
4.	Gastos Relacionados con la Emisión.....	37
5.	Funciones del Representante Común.....	38
6.	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	43
III.	EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	44
1.	Historia y desarrollo del Fideicomiso	44
2.	Descripción General	45
3.	Patrimonio del Fideicomiso	49
4.	Contratos y Acuerdos.....	51
5.	El Fideicomitente y el Administrador.....	103
6.	Comisiones, costos y gastos del Administrador.....	104
7.	Criterios Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de sus Tenedores	106
8.	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés	107
9.	Auditor Externo.....	108
10.	Valuador Independiente	109
11.	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores	110
12.	Deudores Relevantes.....	111
IV.	EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR	112
1.	Historia y Desarrollo del Administrador.....	112
2.	Descripción del Negocio.....	113
3.	Administradores y Accionistas	116
4.	Estatutos Sociales y Otros Convenios	117
5.	Historia y Desarrollo del Fideicomitente.....	119
6.	Descripción del Negocio.....	120
7.	Administradores y Accionistas	123
8.	Estatutos Sociales y Otros Convenios	124
V.	GAVA CAPITAL.....	126
VI.	EL MERCADO INMOBILIARIO	150
VII.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	161
VIII.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR.....	162
IX.	CONSIDERACIONES FISCALES.....	163
X.	PERSONAS RESPONSABLES	HF-1
XI.	ANEXOS.....	A-1
1.	Opinión legal.....	A-2
2.	Acta de Emisión.....	A-3
3.	Título representativo de la Emisión Inicial.....	A-4
4.	Contrato de Fideicomiso	A-5
5.	Contrato de Administración	A-6
6.	Contrato de Coinversión.....	A-7
7.	Reporte emitido por el Auditor Externo	A-8
8.	Opinión Fiscal.....	A-9
9.	Cuestionario para Inversionistas	A-10
10.	Memorándum del asesor legal de los Tenedores	A-11
11.	Ejemplos numéricos	A-12

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Administrador, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Intermediario Colocador”.

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

“**Acta de Emisión**” significa el acta de emisión de Certificados Bursátiles que el Fiduciario suscriba para la Emisión conforme al mecanismo de llamadas de capital.

“**Administrador**” significa Gava Manager, S.A. de C.V., en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración.

“**Afiliada**” significa, respecto de cualquier Persona determinada, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante, en el entendido que para efectos del Contrato de Coinversión, el término Afiliada también incluye, respecto del Coinversionista, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por cualquier Funcionario Clave.

“**Apoderado**” significa las personas físicas designadas por el Administrador a los cuales se les otorgan ciertos poderes para actuar en nombre y por cuenta del Fiduciario con la finalidad de dar cumplimiento a sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración.

“**Aportación Inicial**” significa la cantidad de \$100.00 que el Fideicomitente transfiere al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso.

“**Aportación Adicional**” significa la cantidad de \$100,000.00 que el Fideicomitente al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, a efecto de ser utilizada de conformidad con las instrucciones del Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Asamblea de Tenedores**” significa la asamblea de los Tenedores que se convoque, reúna y adopte resoluciones en términos de la LMV y la LGTOC.

“**Asesores Independientes**” tiene el significado que se le atribuye la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso - Asesores Independientes*” del presente prospecto.

“**Asuntos Reservados**” significa aquellas sesiones del Comité Técnico en las cuales exclusivamente los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes participarán y tendrán derecho a votar, a saber:

(i) aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;

(ii) salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos de la Sección 4.3(i) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o del Fideicomisario en Segundo Lugar o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés por un monto que sea menor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario; y

(iv) solicitar al Fiduciario la contratación Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con la Sección 5.9(a) del Contrato de Fideicomiso;

“**Auditor Externo**” significa cualquier auditor externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

“**Autoridad Gubernamental**” significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo las de México, Estados Unidos de América y de cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“**Aviso de Llamada de Capital**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

“**Banco Elegible**” significa cualquier institución bancaria mexicana con cualesquiera dos de las siguientes calificaciones crediticias (a) “Baa1” o superior de Moody’s o una calificación crediticia de escala nacional de “Aaa.mx” o superior de Moody’s, (b) “BBB+” o superior de Standard & Poor’s o una calificación crediticia de escala nacional de “mxAAA” o superior de Standard & Poor’s, (c) “BBB+” o superior de Fitch Ratings o una calificación crediticia de escala nacional de “AAA (mex)” o superior de Fitch Ratings, y (d) “HR BBB+(G)” de HR Ratings de México o una calificación crediticia de escala nacional de “HR AAA” de HR Ratings de México.

“**Base de la Comisión de Administración**” significa, para cualquier fecha de cálculo (a) durante el Periodo de Inversión, el Monto Máximo de la Emisión, y (b) posterior a que el Periodo de Inversión termine, la suma de todos los montos originalmente pagados para realizar Inversiones y pagar Gastos de la Inversión a dicha fecha, *menos* la suma de todas las Inversiones Vendidas a dicha fecha.

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

“**Carta de Cumplimiento**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

“**Certificados**” o “**Certificados Bursátiles**” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 61, 62, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como de conformidad con la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

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

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

“**Coinversionista**” significa la referencia conjunta a Gava Capital S.C. o cualquier Afiliada de Gava Capital, S.C. que haga las coinversiones previstas en el Contrato de Coinversión.

“**Comisión de Administración**” significa la contraprestación que el Fiduciario deberá pagar al Administrador por los Servicios de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión a la cual el Administrador tendrá derecho a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, a menos que éste sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación.

“**Comité de Inversión**” tiene el significado que se le atribuye la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso - Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones*” del presente prospecto.

“**Comité Técnico**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico*” del presente prospecto.

“**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.

“**Contador del Fideicomiso**” significa aquel contador de reconocido prestigio encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en los términos de la Ley Aplicable, que el Administrador podrá, a su entera discreción y sin obligación de hacerlo, instruir al Fiduciario por escrito para que contrate y, en su caso remueva.

“**Contrato de Administración**” significa el contrato de administración a ser celebrado entre Gava Manager, S.A. de C.V. como administrador para que proporcione los Servicios de Administración para beneficio del Fiduciario, en los términos del Contrato de Fideicomiso y con la finalidad de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.

“**Contrato de Coinversión**” significa el contrato de coinversión a ser celebrado entre el Fiduciario, el Coinversionista y el Administrador, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en los términos del Contrato de Fideicomiso y con la finalidad de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.

“**Contrato de Colocación**” significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación y la oferta pública de los Certificados.

“**Contrato de Fideicomiso**” o “**Contrato**” significa el contrato de fideicomiso irrevocable CIB/2585, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“**Control**” significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de dicha Persona, o para elegir a una mayoría del consejo de administración de dicha Persona (ya sea mediante capital, de manera similar al capital, deuda, contrato o de cualquier otra manera).

“**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 para fines informativos del Representante Común, 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 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 Distribuciones**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Cuenta de Distribuciones*” del presente prospecto.

“**Cuenta General**” significa la cuenta que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, deberá abrir y mantener con la finalidad de recibir y depositar la Aportación Inicial, la Aportación Adicional, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión.

“**Cuentas del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Cuentas del Fideicomiso*” del presente prospecto.

“**CUFIN**” significa la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta prevista por la LISR.

“**Daños**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Indemnización*” del presente prospecto.

“**Daños Sustanciales**” significa (i) cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda 5% del Monto Máximo de la Emisión o (ii) cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso (e indirectamente por los Tenedores) que sea considerado materialmente adverso por un tribunal competente en segunda instancia.

“**Desinversión**” significa, la venta, intercambio, disposición o cualquier otra enajenación que lleve a cabo el Fideicomiso de toda o una parte de una Inversión a cambio de efectivo o una distribución en especie a los Tenedores de toda o una parte de dicha Inversión, según sea permitido conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. El Administrador determinará a su entera discreción, si y en qué medida, ha ocurrido una Desinversión cuando exista una reestructura o reciba bienes distintos de efectivo por una venta, intercambio o enajenación.

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

“**Distribuciones de Incentivo**” significa la suma de distribuciones entregadas el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“**Documentos de la Emisión**” significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, al Contrato de Coinversión, el título que documente los Certificados Bursátiles y a todos los anexos de dichos documentos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, parcial o totalmente adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“**Dólar**” y “**EU\$**” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“**Efectivo Disponible**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones*” del presente prospecto.

“**Emisión**” significa la emisión de los Certificados Bursátiles, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.

“**Emisión Inicial**” significa la primera emisión de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo de conformidad con Contrato de Fideicomiso.

“**Emisión Subsecuente**” significa cada emisión de Certificados Bursátiles que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial con motivo de una Llamada de Capital, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán por el Monto Máximo de la Emisión.

“**Emisnet**” significa Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“**Evento de Liquidación**” tiene el significado que se le atribuye en la sección II. “*LA OFERTA – 1. Características de los Valores – 1.29 – Eventos de Liquidación*” del presente prospecto.

“**Evento de Remoción del Administrador**” significa cada uno de los siguientes eventos, los cuales conllevarán a la remoción del administrador:

(i) que el Administrador, por conducto de sus representantes, o cualquier Funcionario Clave (A) cometa fraude o actúe con negligencia grave, dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración que ocasionen Daños Sustanciales en el Patrimonio del Fideicomiso, si dichas conductas no se subsanan por medio del resarcimiento de dichos Daños Sustanciales según sean determinados por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia, dentro de los 3 meses siguientes a que se emita la resolución de dicho tribunal, o (B) que incumpla con alguna de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Administración o los demás Documentos de la Emisión, si dichos incumplimientos no se subsanan dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de los mismos y ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia; o

(ii) que cualquier declaración hecha por el Administrador en cualquier Documento de la Emisión se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha, si dicha declaración continúa siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 3 meses después de que el Administrador tenga conocimiento de la misma, y de ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia, en el entendido que, en caso de que el Administrador reincida en el Evento de Remoción descrito en este numeral, no será aplicable el periodo de cura para subsanar la reincidencia; o

(iii) que el Coinversionista incumpla con cualquiera de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Contrato de Coinversión, incluyendo sin limitar su obligación de co-inversión conforme a dicho contrato, y en cualquier otro Documento de la Emisión, de ser el caso, contando, en cada caso, con un plazo de 3 meses para subsanar dicho incumplimiento (salvo tratándose de incumplimiento a su obligación de coinvertir, en cuyo caso contará con un plazo de 5 días hábiles para subsanarlo), excepto que tenga lugar el caso previsto en la Cláusula 2.5 del Contrato de Coinversión, en las cuales no se considerará que el Coinversionista ha incumplido con las obligaciones de coinversión respectivas; o

(iv) que el Administrador se disuelva, liquide o sea declarado insolvente en concurso mercantil, salvo que dicha disolución, liquidación declaración de insolvencia o concurso mercantil haya sido involuntaria al Administrador y la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha de su presentación; o

(v) que el Administrador (o sus causahabientes o cesionarios permitidos) deje de ser Controlado por Gava Holding, S.A. de C.V. o alguna de sus Afiliadas o Subsidiarias, en cada caso, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho; o

(vi) que cualquier Funcionario Clave incumpla con su obligación de dedicación de tiempo en los términos previstos en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido un Evento de Remoción del Administrador si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho evento fue determinado y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia, dictada por un tribunal competente en segunda instancia; o

(vii) que más de un Funcionario Clave sea removido de, o renuncie a, su cargo sin que sea sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho; ó

(viii) que la totalidad de los Funcionarios Clave sean removidos de, o renuncien a, su cargo, sin que sean sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración; ó

(ix) que el Coinversionista deje de ser una entidad Controlada directa o indirectamente por Gava Holding, S.A. de C.V. o por alguno de los Funcionarios Clave, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho, salvo que dicho cambio de Control ocurra de manera involuntaria al Administrador; o

(x) en caso que el Coinversionista y/o sus Afiliadas hubieran adquirido Certificados Bursátiles en la oferta pública de Certificados Bursátiles, que el Coinversionista y/o sus Afiliadas, según sea aplicable, dejen de ser Tenedores de los Certificados de los que son titulares o incumplan con cualquier Llamada de Capital.

“Fecha de Aviso de Distribución” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. *“EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones”* del presente prospecto.

“Fecha de Distribución” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. *“EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones”* del presente prospecto.

“Fecha de Distribución Final” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. *“EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribución Final y otras Distribuciones”* del presente prospecto.

“**Fecha de Emisión Inicial**” significa el Día Hábil en que tenga lugar la Emisión Inicial.

“**Fecha de Emisión Subsecuente**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

“**Fecha de Registro**” significa, respecto de cualquier Fecha de Emisión Subsecuente, la fecha que tenga lugar 3 Días Hábil antes de dicha Fecha de Emisión Subsecuente o aquella otra fecha especificada en cualquier Aviso de Llamada de Capital en la cual se determinarán aquellos Tenedores que deben pagar el Monto Adicional Requerido de que se trate.

“**Fecha de Terminación**” significa la fecha en que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado una vez que (i) los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos en su totalidad por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y (ii) el Fideicomitente haya entregado un aviso al Fiduciario y al Representante Común solicitando la terminación del Fideicomiso.

“**Fecha de Vencimiento**” significa el 21 de junio de 2029, según la misma pueda ser prorrogada por el Administrador, a su sola discreción o a propuesta del Administrador con la previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Fecha Ex-Derecho**” significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, la fecha que tenga lugar 2 Días Hábil antes de dicha Fecha de Registro.

“**Fecha Límite de Suscripción**” significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, el segundo Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha de Registro.

“**Fideicomisario en Segundo Lugar**” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente prospecto.

“**Fideicomiso**” significa el fideicomiso constituido por medio del Contrato de Fideicomiso.

“**Fideicomitente**” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente prospecto.

“**Fiduciario**” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente prospecto.

“**Fines del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso*” del presente prospecto.

“**Funcionarios Clave**” significa Sebastián Garza T Junco, Andreu Cors Gil y cualquier otra persona que la Asamblea de Tenedores apruebe que se incorpore como Funcionario Clave, según los mismos puedan ser reemplazados conforme a la Sección 3.6 del Contrato de Administración.

“**Gastos de Emisión**” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás pagos que se generen con motivo de la Emisión y la constitución del Fideicomiso y las Llamadas de Capital, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales de ambos, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos para el estudio y trámite de la solicitud a la CNBV y la BMV, así como para el registro, actualización del registro, y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, el Valuador Independiente, y el Contador del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores financieros, asesores legales y demás asesores relacionados con la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o Afiliadas del Administrador, el Fideicomitente o Afiliadas del Fideicomitente, en cada caso relacionados con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de

impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (a) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso, así como de posibles Inversiones, Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen); (b) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso o cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, incluyendo comisiones y gastos por asesoría legal, financiera, contable y fiscal; (c) impuestos, derechos y otras contribuciones aplicables al Fideicomiso o a cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, así como gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso o los Vehículos de inversión, proyectos o inmuebles; (d) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión; (e) gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador y/o el Fideicomitente en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión; (f) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros de Propiedad, según sea aplicable; (g) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión con la finalidad de que algún Vehículo de Inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (a) al (f) anteriores; en el entendido, de que cualquiera de dichos gastos relacionados con una Inversión potencial que no cierre será considerado Gastos de Inversión. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo del mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente, Valuador Inmobiliario y cualesquiera otros gastos derivados de la valuación de los Certificados, los Vehículos de Inversión, o las Inversiones, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Contrato de Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (f) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (g) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con las restricciones y disposiciones del Contrato de Fideicomiso o el título de los Certificados, (i) cualesquier compensación que deba ser pagada a los Miembros Independientes, (j) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador o al Fideicomitente, (k) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (l) cualesquiera contribuciones que el Fiduciario deba retener, recaudar o pagar, conforme a la Ley Aplicable, (m) las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de Seguros de Responsabilidad, según sea aplicable, y (n) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los Gastos del Administrador, la Comisión de Administración, las Distribuciones de Incentivo, ni los Gastos de Inversión.

“Gastos del Administrador” significa (a) los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, (b) costos de renta de oficinas, equipo, personal y servicios que el Administrador requiera en el cumplimiento de sus obligaciones de administración con respecto al Fideicomiso, y (c) todos los gastos de viaje incurridos con respecto a las operaciones del Fideicomiso, distintas a los gastos de viaje de cualquier Persona no afiliada con el Administrador.

“**Gastos del Fideicomiso**” significa la referencia en conjunto a los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Comisión de Administración.

“**Gava**” o “**Gava Capital**” significa, según el contexto lo requiera, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier Afiliada de dichas entidades.

“**Impuestos**” significa cualesquiera impuestos, derechos, demás contribuciones, aprovechamientos, recargos o intereses, sanciones o penalizaciones, gastos de ejecución, demás acciones y otras responsabilidades fiscales que resulten pagaderas por, impuestas o determinadas a, o que pudieran gravar cualquier parte de, el Patrimonio del Fideicomiso o las actividades relativas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

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

“**Intermediario Colocador**” significa la casa de bolsa o la referencia conjunta a las casas de bolsa que actúen como intermediarios colocadores conforme al Contrato de Colocación.

“**Instrucción para Llamada de Capital**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “**INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital**” del presente prospecto.

“**Inversiones**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “**EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Inversiones**” del presente prospecto.

“**Inversiones Temporales**” Significa aquellas cantidades en Pesos o Dólares que el Fiduciario deberá depositar en las Cuentas del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, o invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en cualquiera de los siguientes valores: (1) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México, (2) instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto o largo plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la Fecha de Vencimiento; y (3) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el RNV cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 días.

“**Inversión Vendida**” significa, respecto de cada Inversión que sea enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, y cuyo producto ya haya sido depositado en la Cuenta de Distribuciones, las cantidades originalmente pagadas para hacer dicha Inversión; en el entendido, para evitar dudas, que cualquier Inversión enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pero cuyo producto no haya sido depositado en la Cuenta de Distribución, no será considerada como una “Inversión Vendida”.

“**Inversionista Institucional**” significa, cualquier sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro, una institución de crédito, una institución de seguros, o una sociedad cuya deuda quirografaria tenga una calificación crediticia de largo plazo igual o mayor a “Aa.mx” en escala local de Moody’s (o la calificación equivalente en la escala de cualquier otra agencia calificadora de valores) por cuando menos 2 instituciones calificadoras de valores aprobadas para operar como tal por la CNBV.

“**ISR**” significa el Impuesto sobre la Renta y/u otras contribuciones de naturaleza análoga o similar que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

“**IVA**” significa el Impuesto al Valor Agregado y/u otras contribuciones de naturaleza análoga o similar que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

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

“**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 del Fideicomiso 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, la cual estará garantizada o respaldada con el derecho a recibir las cantidades de dinero que aporten los Tenedores bajo cualquier Llamada de Capital.

“**LGSM**” es la Ley General de Sociedades Mercantiles según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

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

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

“**LIVA**” es la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“**Llamada de Capital**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

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

“**Lineamientos de Apalancamiento**” tiene el significado que se le atribuye la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Apalancamiento*” del presente prospecto.

“**México**” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“**Miembro Independiente**” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente.

“**Monto Adicional de la Emisión**” significa, respecto de cada Llamada de Capital, la cantidad total, sin deducciones, que reciba el Fiduciario con motivo de dicha Llamada de Capital, excluyendo cualquier pena convencional o interés moratorio pagado, en su caso, por los Tenedores.

“**Monto Adicional Requerido**” tiene el significado que se le atribuye la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

“**Monto Inicial de la Emisión**” significa hasta \$420,000,000.00 M.N.

“**Monto Máximo de la Emisión**” significa hasta \$2,100,000,000.00 M.N.; en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión podrá ser ampliado cuando se efectuó una reapertura de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y será reducido por aquellas cantidades que el Fiduciario haya requerido a los Tenedores en cualquier Llamada de Capital y que no hayan sido aportadas al Fideicomiso.

“**Monto para Gastos de Asesoría**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Cuenta General*” del presente prospecto.

“**Monto Solicitado a los Tenedores**” significa, (a) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados a dicha fecha, y (b) para cualquier fecha de distribución de

Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (i) el Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad destinada a pagar las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de los Seguros de Responsabilidad), y (ii) la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos (excluyendo cualquier cantidad destinada a fondear el Monto para Gastos de Asesoría y/o las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de los Seguros de Responsabilidad) pagados antes de dicha fecha de distribución.

“**Obligación de Devolución**” significa la obligación de entregar cantidades en los términos descritos en la sección 12.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

“**Patrimonio del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Patrimonio del Fideicomiso*” del presente prospecto.

“**Periodo de Cura**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Periodo de Cura y Cancelación de Certificados*” del presente prospecto.

“**Periodo de Inversión**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones*” del presente prospecto.

“**Persona**” significa cualquier persona o entidad, fideicomiso, coinversión, sociedad, compañía, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

“**Persona Cubierta del Administrador**” significa el Administrador y sus Afiliadas, Funcionarios Clave, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes.

“**Persona Exculpada**” significa el Administrador, el Fideicomitente, el Representante Común, sus respectivas afiliadas, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, los miembros del Comité Técnico los cuales no serán responsables ante el Fideicomiso o el Fiduciario o los Tenedores por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la negligencia grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso (sin perjuicio de las responsabilidades del Administrador conforme a la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso), o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia o negligencia grave, deshonestidad o mala fe del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fiduciario, el Administrador o sus respectivas afiliadas y/o la Asamblea de Tenedores.

“**Persona Indemnizada**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Indemnización*” del presente prospecto.

“**Persona Independiente**” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV respecto de las entidades en las que se hagan Inversiones, el Fideicomitente y el Administrador.

“**Persona Relacionada**” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la fracción XIX del artículo 2 de la LMV.

“**Personal**” tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la sección II. “*LA OFERTA – 5. Funciones del Representante Común*” del presente prospecto.

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

“**Políticas de Inversión del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye en la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Políticas de Inversión del Fideicomiso*” del presente prospecto.

“**Políticas de Valuación**” significan las políticas de valuación conforme a las cuales el Valuador Inmobiliario valorará los activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión, de forma anual, siguiendo una metodología determinada de forma independiente por el propio Valuador Inmobiliario con base en estándares internacionales de conformidad con las políticas de valuación previstas en el Contrato de Fideicomiso, mismas que podrán ser modificadas de tiempo en tiempo por el Comité Técnico.

“**Porcentaje de Participación**” significa, para el Coinversionista, el 16%, y para el Fiduciario, el 84%, en cada caso, de la cantidad a invertirse o pagarse respecto de cualquier Inversión, incluyendo sin limitación Gastos de Inversión, en el entendido que los montos acumulados invertidos por el Coinversionista conforme a su Porcentaje de Participación y, en su caso, por la adquisición de Certificados Bursátiles junto con la totalidad de los Montos Adicionales Requeridos que le correspondan fondear en su momento, no podrán exceder en su conjunto de \$400,000,000.00.

“**Precio por Certificado**” tiene el significado que se le atribuye la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Emisión de los Certificados Bursátiles*” del presente prospecto.

“**Presidente**” significa el miembro designado por los miembros del Comité Técnico a inicio de cada sesión del Comité Técnico que tendrá derecho a votar en dicha sesión como presidente de la misma.

“**Proveedores de Precios**” significa cualquier persona autorizada por la CNBV para actuar como proveedor de precios.

“**Régimen de Inversión**” significa la referencia conjunta a las reglas previstas en los Documentos de la Emisión para que el Fiduciario realice Inversiones.

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

“**Reporte Anual**” significa el reporte anual que el Administrador preparará y entregará, a más tardar el 15 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico en los términos del Anexo N Bis 3 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión que representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Representante Común**” tiene el significado que se le atribuye en la portada del presente prospecto.

“**RLIVA**” significa el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“**Retorno Preferente**” tiene el significado que se le atribuye en la sección I. “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Derechos Económicos de los Tenedores*” del presente prospecto.

“**RFC**” significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.

“**RMF**” es la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“**RNV**” es el Registro Nacional de Valores.

“**RUG**” significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

“**Secretario**” significa la persona designada por los miembros del Comité Técnico a inicio de cada sesión del Comité Técnico que podrá no ser miembro de dicho Comité Técnico como secretario de la sesión.

“**Seguros de Propiedad**” significa los seguros de pérdidas provenientes de riesgos y defectos en los títulos de propiedad de los inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, que podrán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador.

“**Seguros de Responsabilidad**” significa los seguros de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico, que podrán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

“**Servicios de Administración**” tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

“**Solvencia Moral**” significa respecto de cualquier Persona, la cualidad de honradez, probidad, rectitud y decoro en la conducción y gestión de sus negocios, en el entendido que no podrá considerarse que una Persona tiene Solvencia Moral si la misma se encuentra anotada en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales o si tiene antecedentes penales respecto de los cuales haya sido condenada en última instancia por la comisión de un delito conforme a la Ley Aplicable.

“**STIV-2**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Circular Única de Emisoras.

“**Tenedor**” significa cada tenedor de los Certificados Bursátiles.

“**Tenedor Registrado**” tiene el significado que se le atribuye la sección III. “*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 – Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital*” del presente prospecto.

“**TIIE**” significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo).

“**TIIE Aplicable**” significa respecto de cualquier Periodo de Cura, la TIIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior al inicio de dicho Periodo de Cura.

“**Usos Mixtos**” significa un desarrollo que combina múltiples usos dentro del mismo, incluyendo sin limitar con usos residenciales, de oficinas, hoteles, espacios industriales y lugares comunitarios, entre otros.

“**Valuador Independiente**” significa la persona contratada por el Fiduciario, propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como un Asunto Reservado, la cual deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

“**Valuador Inmobiliario**” significa la persona contratada por el Fiduciario, propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como un Asunto Reservado, la cual quien en todo caso deberá ser un profesional acreditado por una organización profesional reconocida a nivel internacional.

“**Vehículo de Inversión**” significa cualquier fideicomiso, sociedad, cualquier otro vehículo de propósito especial, cuyo fin principal sea realizar directa o indirectamente Inversiones para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo destaca información seleccionada del presente prospecto y puede no contener toda la información que es importante para usted. Para una comprensión más completa del Fideicomiso, del Administrador y de los Certificados, debe leer el presente prospecto en su totalidad, incluyendo apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo" de este prospecto.

El mercado inmobiliario mexicano

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, administrado por Gava, cuyo propósito es realizar inversiones de manera directa e indirecta en los sectores de vivienda primordialmente media y residencial y usos mixtos (vivienda vertical, oficinas y comercio), del mercado inmobiliario mexicano, en atención a los indicadores favorables de cada uno de dichos sectores.

Los desarrollos inmobiliarios de Gava están dirigidos a la creciente clase media mexicana ubicada principalmente en ciudades cercanas o mayores a un millón de habitantes.

La clase media es el segmento socioeconómico que ha demostrado tener una demanda creciente para adquirir vivienda de calidad. El número de hogares urbanos ubicados en este segmento aumentó 37.5% entre 2000 y 2015 de acuerdo a datos de la AMAI y del INEGI. Además, en las ciudades cercanas o mayores a un millón de habitantes son las que experimentan mayor crecimiento económico, impulsando la demanda por bienes raíces y las tendencias hacia desarrollos verticales, re-densificación y re-conversión de zonas urbanas.

Sector residencial

En México, el parque habitacional ha crecido de manera significativa en los últimos 25 años debido a una combinación de crecimiento demográfico, crecimiento económico y mayor disponibilidad de crédito. En 2015, existían 31.9 millones de viviendas habitadas en México, aproximadamente el doble de las existentes en 1990. Durante el mismo periodo, la población aumentó 49.0%, mientras el PIB per cápita aumentó 38.6% en términos reales.

El desarrollo del sistema bancario también favoreció el crecimiento del sector. Aproximadamente la mitad del monto de financiamiento otorgado se enfoca en los mercados que atiende Gava de vivienda en segmento Medio, Residencial y Residencial Plus. Esto como resultado de un continuo desarrollo del entorno hipotecario en México: el saldo de crédito a la vivienda se triplicó entre 2000 y 2015, aumentando de \$452.9 mil millones a \$1,891.0 mil millones de pesos. Adicionalmente, entre 2005 y 2015, el costo anual total (CAT) promedio se redujo de 17.3% a 12.6%, y entre 2012 y 2015, el monto promedio de financiamiento para los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus aumentó 22.5%.

Sector de usos mixtos

Los desarrollos de usos mixtos son la integración de espacios residenciales dentro de zonas o inmuebles con áreas comerciales, de oficinas u otros. El desarrollo de proyectos inmobiliarios de usos mixtos es una de las tendencias más notorias en los últimos años. Al 2015, alcanzó a representar el 18% de las construcciones existentes según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). La ADI espera que esta tendencia continúe creciendo debido al mejor aprovechamiento del área y diversificación de clientes para los inversionistas y desarrolladores. Este tipo de desarrollos ofrecen diversificación en el uso de terreno y por lo tanto protección contra la disminución en demanda en alguno de los negocios que contenga el desarrollo.

Actualmente, el sector comercial se encuentra en una tendencia hacia construir espacios comerciales de menor tamaño. Esto considerando el segmento de grandes centros comerciales se encuentra en una etapa de maduración. Mientras tanto, el sector de oficinas continúa en crecimiento, de la mano con el crecimiento de la economía y la llegada de inversión y marcas extranjeras.

Sector comercial

La Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara son los mercados de mayor tamaño de México para el sector comercial. Al cierre de 2015, la Ciudad de México contaba con un inventario de aproximadamente 5.6 millones de m², aproximadamente 28% del inventario total del país. Monterrey, el segundo mercado de mayor tamaño, tenía un inventario de aproximadamente 1.5 millones de m². Y Guadalajara, el tercer mercado de mayor tamaño, tenía un inventario total de 1.3 millones de m².

En el entorno comercial, el mercado continúa expandiendo su piso de venta. Los datos de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) muestran un crecimiento en el piso de ventas de 7.7% anual desde el 2000. Con esto se alcanzó un total de 26.2 millones de m² en 2015 para 49,259 tiendas. Las tiendas especializadas representan el 83.9% del total, mientras que las de autoservicio, 11.6%, y las departamentales, 4.4%.

Sector de oficinas

La Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara también son los mercados de mayor tamaño de México para el sector de oficinas clase A/A+. Al primer trimestre de 2016, la Ciudad de México contaba con un inventario de 5.2 millones de m², siendo los corredores Santa Fe, Polanco, Reforma, Insurgentes y Lomas-Palmas los más importantes. Monterrey, es el segundo mercado de mayor tamaño, cuenta con un inventario de 1.0 millón de m², distribuido principalmente en los corredores Ricardo Margain-Gómez Morín, Santa María, Valle Oriente, San Jerónimo y Country. Y Guadalajara, el tercer mercado de bienes raíces, cuenta con un inventario de aproximadamente 0.4 millones de m² a lo largo de los corredores Puerta de Hierro, Zona Financiera y Vallarta-Periférico.

Plan de Negocios

La implementación del plan de negocios del Fideicomiso y de cada una de las Inversiones estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de realizar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión.

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, ver “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Descripción General – 2.2 Modelo de Negocio” en el presente prospecto.

Políticas de Inversión

Con el fin de asegurar a los Tenedores que las Inversiones que realice el Fideicomiso presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, se deberán observar las siguientes políticas:

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios consistentes en proyectos de vivienda horizontal y vertical, proyectos de oficina y de Usos Mixtos, con el objetivo tanto de generar diversificación en el portafolio de inversión como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto, al finalizar el Periodo de Inversión (y considerando, en su caso, las Inversiones aprobadas dentro de dicho periodo pero aún no fondeadas), en el entendido que las Inversiones realizadas por el Fiduciario en proyectos inmobiliarios que no tengan un componente de vivienda no podrán exceder en lo individual o en su conjunto del 10% del Monto Máximo de la Emisión y en el entendido además, que respecto de las Inversiones en proyectos inmobiliarios de Usos Mixtos que incluyan un componente de vivienda, aquellos componentes distintos a los de vivienda no podrán exceder en lo individual o en su conjunto del 30% del Monto Máximo de la Emisión y en el entendido además, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones que se encuentren excluidas, prohibidas o restringidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido para tal efecto en el Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 4.3(i) del Fideicomiso y de la facultad del Comité Técnico previsto en la Sección 5.5(iii) del Fideicomiso, el Administrador estará facultado en todo momento para reinvertir, o instruir al Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión que se reinviertan, todos o cualquier porción de los recursos originados por una Inversión en particular, en la misma Inversión y en ningún caso en una Inversión distinta, conforme a los términos que el Administrador le indique, en el entendido que no se considerarán como Inversiones distintas, separadas o independientes a cada una de las fases o etapas que conformen un mismo proyecto inmobiliario objeto de una Inversión.

Los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso como las “Políticas de Inversión del Fideicomiso” y la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso aquí previstas

Proceso de Inversión

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones y cualquier Desinversión, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades profesionalmente y de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria de capital privado.

El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones y Desinversiones 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 Inversión, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Fiduciario, la Inversión o Desinversión de que se trate.

Una vez aprobada una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador entregará al Coinversionista, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de la Inversión de que se trate, un calendario que refleje las fechas y montos estimados de las aportaciones de capital a cargo del Coinversionista con respecto de la Inversión de que se trate.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en este apartado.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una “Llamada de Capital”); en el entendido que el Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital (i) si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (ii) en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos, o bien (iii) en caso de los recursos que se obtengan con dicha Llamada de Capital se destinen al pago de cualesquier Líneas de Suscripción. Después de que termine el Periodo de Inversión, el Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- para pagar Gastos de Mantenimiento o la Comisión de Administración;
- para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión;
- para pagar Inversiones de seguimiento, es decir, Inversiones en las que el Fiduciario ya mantenga una Inversión y respecto de las cuales el Administrador determine discrecionalmente que sea apropiado o necesario para preservar, proteger o aumentar el valor de dicha Inversión (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no represente más del 20% del Monto Máximo de la Emisión siempre que cada uno de los Montos Adicionales Requeridos en lo individual sean menores al 5% del Monto Máximo de la Emisión, pero solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión; y
- para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción.

Previo a cada Llamada de Capital, y sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una solicitud (cada una, una "Instrucción para Llamada de Capital"), al menos 1 Día Hábil antes aquel en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, (el "Monto Adicional Requerido"), el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- el número de la Llamada de Capital que corresponda, el número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;
- la Fecha Ex-Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Limite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha de Limite de Suscripción (la "Fecha de Emisión Subsecuente"), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- el formato de carta (la "Carta de Cumplimiento") que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá(1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo,(2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario, el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba por parte del Administrador, y con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un "Aviso de Llamada de Capital") en el entendido que el Fiduciario hará llegar por escrito a

Indeval (o por los medios que este último determine), copia de dicho aviso con la misma anticipación, en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente. Cualquier Tenedor podrá solicitar por escrito al Representante Común que le envíe por correo electrónico los Avisos de Llamada de Capital que se publiquen por Emisnet, en el entendido que dicho envío, o falta de él, no afectará ni modificará lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo las sanciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, con base en la información que hubiere recibido por parte de Indeval, transferirá el número de Certificados de la Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Periodo de Cura

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente, podrá subsanar dicho incumplimiento durante el "Periodo de Cura", es decir, el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente, mediante:

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura; en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago, precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a la que resulte mayor entre (i) multiplicar la TIIE Aplicable por 2 o (ii) la Tasa de Retorno Preferente, en cada caso calculadas sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que dichos intereses moratorios, una vez que el Indeval los transfiera al Fiduciario, serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario, con base en la información que hubiere recibido de Indeval, transferirá el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad en el inciso anterior.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente en la cual no pagó los Certificados Bursátiles que le correspondían. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Registrado que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada:

- en las distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que 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;

- 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; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Emisión Inicial.

Gobierno Corporativo del Fideicomiso

Los dos principales órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso son la Asamblea de Tenedores de Certificados y el Comité Técnico.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos los Tenedores, incluso para aquellos ausentes o disidentes. La Asamblea de Tenedores tiene, entre otras, las siguientes facultades:

- aprobar (1) cualesquier operaciones que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en el entendido que la Asamblea de Tenedores también deberá aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital cuando el Monto Adicional Requerido correspondiente represente 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, y en el entendido, además que en este supuesto, el Administrador deberá informar a la Asamblea de Tenedores que discutirá la Inversión de que se trate la decisión del Administrador de contar o no con un Seguro de Propiedad; (2) cualquier operación con Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o el Administrador o del Fideicomisario en Segundo Lugar o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un conflicto de interés por un monto que sea equivalente o mayor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola;
- remover al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa (que deberá ser aprobada por escrito por el Administrador) para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso;
- a petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles, así como cualquier prórroga a la Fecha de Vencimiento en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme al Contrato de Fideicomiso;
- a petición del Administrador, aprobar cualquier reapertura de la Emisión, es decir ampliar la Emisión ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles, sujeto en todo caso al porcentaje de votos favorables previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título o aquél que documente Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles;

- después de que ocurra un Evento de Liquidación, aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso;
- después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa como Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador, miembros del Comité Técnico, en términos del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar extensiones al Periodo de Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Periodo de Inversión, en caso de que el Administrador sea removido (con o sin causa) o en el supuesto en el que la totalidad de los Montos Adicionales Requeridos, junto con el Monto Inicial de la Emisión sean iguales al Monto Máximo de la Emisión;
- aprobar la cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV; en el entendido que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando dicha cancelación sea procedente por haberse dado ya cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a cargo del Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión;
- aprobar la cesión, transmisión o gravamen de los derechos o delegación de las obligaciones del Administrador o el Coinversionista conforme al Contrato de Coinversión, a una persona distinta de las Afiliadas de dicho Administrador y Coinversionista, respectivamente, en términos del Contrato de Coinversión;
- aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, y cualquier modificación a los mismos, así como cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso en términos del mismo, incluyendo los Fines del Fideicomiso, el Régimen de Inversión o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;
- aprobar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Administración;
- aprobar la contratación, remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso a propuesta del Administrador;
- aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de las Políticas de Inversión del Fideicomiso, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico, en el entendido que dicho miembro deberá calificar como Miembro Independiente; y
- aprobar la contratación de los Seguros de Responsabilidad y el nombramiento de los asegurados correspondientes, en el entendido, que dicha aprobación deberá ocurrir en la primera Asamblea de Tenedores.

Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos 25% deberán ser Miembros Independientes. Los Tenedores que de forma individual o en conjunto sean propietarios de un de 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, y el Administrador podrá, en cualquier momento, designar a los miembros restantes. Los miembros que el Administrador designe no serán considerados Miembros Independientes.

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas dentro del Contrato de Fideicomiso, las siguientes facultades indelegables:

- exclusivamente para efectos de lo dispuesto en la Circular Única, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido en términos del Contrato de Fideicomiso, y en su caso modificar las Políticas de Valuación, en cada caso, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición, transferencia o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, en el entendido que, en este supuesto, el Administrador deberá informar a los miembros del Comité Técnico que discutirán la Inversión de que se trate la decisión del Administrador de contar o no con un Seguro de Propiedad;
- aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor;
- salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o del Fideicomisario en Segundo Lugar, o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones o que implique un Conflicto de Interés por un monto que sea menor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;
- discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;
- solicitar al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- establecer comités auxiliares exclusivamente para el apoyo de sus funciones, en el entendido que dichos comités auxiliares estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán, en caso casa, presididos por cualquier Miembro Independiente.

Para más información sobre la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, por favor refiérase a la Sección *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de del presente prospecto.

Derechos Económicos de los Tenedores

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir, en Pesos a través del Indeval (para el caso de distribuciones a los Tenedores), el Efectivo Disponible en la Fecha de Distribución correspondiente, de la forma que se señala a continuación; en el entendido que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- (i) *Primero*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores;
- (ii) *Segundo*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente;
- (iii) *Tercero*, el 90% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar y el 10% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso); y
- (iv) *Cuarto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Para efectos de lo anterior, "Retorno Preferente" significa la cantidad o las cantidades necesarias para que los Tenedores obtengan o hayan obtenido, un rendimiento anual compuesto equivalente al 10% sobre el saldo insoluto del Monto Solicitado a los Tenedores y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, calculado de la siguiente manera:

- (i) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será una cantidad equivalente a las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados, calculados a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha fecha de distribución; y
- (ii) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será la cantidad que resulte de sumar:
 - (a) respecto del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad destinada a pagar las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de los Seguros de Responsabilidad):
 - (1) tratándose de la porción que hubiese sido efectivamente utilizada para pagar Inversiones y Gastos del Fideicomiso, sobre dicha porción efectivamente utilizada a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha fecha de distribución, y
 - (2) tratándose de la porción que no hubiese sido efectivamente utilizada conforme al inciso (1) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de fecha de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente a la primer Llamada de Capital, y hasta la fecha de dicha distribución.
 - (b) respecto de cada Monto Adicional Requerido, sobre el total de dicho monto, a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente y hasta dicha fecha de distribución.

Derechos Corporativos de los Tenedores

Todos los Tenedores tendrán derecho de asistir y votar en las Asambleas de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores de los Certificados Bursátiles que, individualmente o en su conjunto representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a:

- solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores,
- solicitar al Representante Común que retrase la votación de cualquier Asamblea de Tenedores, por una sola vez y por un período de 3 días naturales sin necesidad de una nueva convocatoria, cuando los Tenedores no se sienten debidamente informados, y
- nombrar y en su caso revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia.

Además, los Tenedores que de forma individual o en conjunto tengan un 20% o más de los Certificados Bursátiles tendrán derecho a oponerse judicialmente a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Tenedores.

Coinversión

El Coinversionista estará obligado a invertir, conforme a su Porcentaje de Participación (tomando en cuenta las aportaciones realizadas a través de la adquisición de Certificados Bursátiles y Montos Adicionales Requeridos conforme al Fideicomiso), en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, conforme a los términos del Contrato de Coinversión. En relación con lo anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar en cualquier momento podrá instruir al Fiduciario para que utilice en todo o en parte la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional) para pagar las inversiones que el Coinversionista se ha obligado a realizar de forma conjunta con el Fideicomiso, en el entendido, además, que si dicha obligación termina, entonces el Fideicomisario en Segundo Lugar podrá solicitar al Fiduciario la devolución de cualesquier monto remanente de dicha la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional).

Para más información sobre la Coinversión, por favor refiérase a la Sección *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de del presente prospecto.

3. Factores de Riesgo

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

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

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

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del Fiduciario, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El pago de las distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de las Inversiones directas o indirectas que realice el Fideicomiso

Los Certificados Bursátiles otorgan a sus titulares, entre otros, el derecho a recibir distribuciones, cuyo pago está directamente vinculado al flujo de capital generado por las Inversiones realizadas directamente por el Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas.

No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

El mercado para los Certificados Bursátiles puede ser limitado o no desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles, y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Administrador, el Intermediario Colocador y sus afiliados no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

La adquisición de los Certificados Bursátiles está sujeta a ciertas restricciones

Cualquier Persona que pretenda adquirir, durante el Periodo de Inversión, dentro o fuera de bolsa, 1 o más Certificados y en consecuencia asumir las respectivas obligaciones en relación con las Llamadas de Capital, requerirá la autorización del Comité Técnico.

Asimismo, el Contrato de Fideicomiso establece que cualquier Persona que pretenda realizar una adquisición conforme a lo señalado anteriormente; deberá, en cada caso, notificar su intención de adquirir Certificados Bursátiles al Administrador, quien a su vez deberá convocar a una sesión del Comité Técnico, quien deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente. Dichas restricciones podrían dificultar que un tercero adquiera Certificados Bursátiles, lo cual afectaría el desarrollo de un mercado secundario, su liquidez y en última instancia, la capacidad de los Tenedores de vender tales Certificados Bursátiles. Para más información sobre estas restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles, consulte las Secciones "II. LA OFERTA – 2. Características" y "III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" en el presente prospecto.

El Patrimonio del Fideicomiso respalda la indemnización al Fiduciario Emisor y al Administrador

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración establecen, entre otras cosas, que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, se indemnizará al Fiduciario Emisor y al Administrador, respectivamente, de conformidad con lo previsto en los mismos, salvo que hayan incumplido con sus obligaciones o las disposiciones legales aplicables o actuado con dolo o mala fe, incurran en negligencia grave o cometan fraude. En virtud de lo anterior, es posible que se tenga que disponer de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos por lo que el Efectivo Disponible para hacer, en su caso, distribuciones podrían verse reducido o incluso agotado en su integridad en perjuicio de los Tenedores.

Los Certificados no son adecuados para todo tipo de inversionistas.

La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características complejas y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente prospecto. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso es un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán distribución alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la regulación aplicable

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la BMV de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación

del registro en el RNV y/o el desliste de los Certificados de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

Riesgos relacionados con México

La situación macroeconómica y política en México puede variar de manera adversa en el futuro

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 en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos de Inversión y por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

La crisis económica puede resultar en desconfianza de los inversionistas al mercado mexicano

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales que se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del producto interno bruto. Lo anterior ha resultado en un aumento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito, que trae como consecuencia la desconfianza por parte de los inversionistas a adquirir valores en el mercado mexicano. Situaciones económicas adversas como las mencionadas a escala nacional o en su caso global podrían tener un efecto negativo sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

Reformas a las leyes y regulaciones secundarias mexicanas podrían afectar negativamente al Fideicomiso

La legislación y regulación secundaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar de manera adversa el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados Bursátiles o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

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 financieros.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso.

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos de América como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países, por lo que la economía nacional podría verse afectada en caso de que se suscite una crisis económica en Estados Unidos de América.

Adicionalmente, acontecimientos en otros mercados emergentes (incluyendo, sin limitar, los mercados asiáticos), en la Unión Europea o en cualquier otra parte del mundo podrían afectar en forma adversa al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

Variaciones del tipo de cambio del peso frente a otras divisas

El tipo de cambio del peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el

desempeño Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las distribuciones a los Tenedores.

Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México

El Fideicomiso competirá con otros participantes del mercado

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado de inversiones inmobiliarias de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores rendimientos derivados de las Inversiones.

Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas

Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

Las Inversiones están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de las Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por las Inversiones y la posibilidad de pagar las distribuciones podrían verse adversamente afectados en caso de que éstas no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por las Inversiones y el valor de una Inversión en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta de espacio o una reducción en la demanda de espacio); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii) cambios en costos de operación; (viii) la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para la construcción; (xi) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos de largo plazo para los activos; (xii) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para los posibles compradores o arrendatarios; (xiii) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xiv) regulaciones gubernamentales; (xv) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xvi) vicios de la estructura o del inmueble; (xvii) cambios en la legislación fiscal en materia de bienes inmuebles en los que actualmente se tengan exenciones o beneficios fiscales; (xviii) caso fortuito o fuerza mayor; y (xix) otros factores fuera del control del Administrador, el Fideicomiso o la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, hay ciertos gastos en los que se incurrirá como parte de la búsqueda de Inversiones los cuales serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso. Estos gastos se deberán cubrir y pagar aun cuando la Inversión para la cual se erogaron no se concrete o se lleve a cabo.

Por otro lado, el Administrador realizará la evaluación de inversiones potenciales con la información que se encuentre disponible en dicho momento y que, conforme a su proceso de análisis, sea relevante para dichos efectos. Dicha información podrá ser limitada y la información financiera correspondiente podrá no estar auditada por auditores externos independientes. Información financiera limitada puede subestimar los costos, sobre valorar activos fijos, subvalorar pasivos o incluso no revelar contingencias.

Por lo anterior, las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos.

Los riesgos relacionados con el desarrollo de las Inversiones inmobiliarias podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados

Los Vehículos de Inversión participarán en actividades de desarrollo inmobiliario y por lo tanto las Inversiones están sujetas a los riesgos asociados ordinariamente a dicho sector. Los riesgos incluyen, sin limitación,

riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador o el Fideicomiso, tales como clima adverso o condiciones laborales o escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de las Inversiones, así como en el monto de fondos disponibles para las distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles. Los inmuebles relacionados con Inversiones, en tanto son desarrollados, o adquiridos para el desarrollo, podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por las Inversiones y en consecuencia, los montos disponibles para distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles, en su caso.

Podrían no obtenerse las autorizaciones gubernamentales requeridas para las Inversiones, afectando su desarrollo, o bien cambiar los requisitos de uso de suelo y zonificación

Todas las Inversiones inmobiliarias están sujetas, entre otras cosas, a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación, entre otros. La realización de las Inversiones y sus frutos podrían estar sujetos a autorizaciones, permisos o licencias federales, estatales o municipales. La negativa de la Autoridad Gubernamental para otorgar o ratificar algún permiso, autorización o licencia ya sea tratándose de Inversiones existentes o de Inversiones nuevas, podría influir de manera adversa en el desarrollo de dichas Inversiones y por tanto en los flujos de efectivo que la misma genere al Fideicomiso, pudiendo limitar los fondos disponibles para efectuar, en su caso, distribuciones. Las Autoridades Gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal participan activamente en la promulgación y cumplimiento de reglamentación relacionada al uso de suelo, restricciones de zonificación y requisitos de construcción y desarrollo, entre otros. Podrían expedirse disposiciones reglamentarias que tengan un efecto restrictivo o limitativo respecto del uso de ciertas estructuras existentes o requerir que dichas estructuras sean renovadas o alteradas de alguna forma. La existencia de dichas disposiciones reglamentarias podría tener como efecto incrementar los gastos y reducir los ingresos de cualesquiera Inversiones afectadas por las mismas y/o impedir la terminación de las actividades de desarrollo tal y como se planearon originalmente.

De igual manera, cualesquier acto de una Autoridad Gubernamental que tenga como consecuencia que el suministro de servicios básicos tales como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje se vea afectado podría incidir de manera adversa los resultados de las Inversiones.

Los inmuebles que respaldan las Inversiones podrían ser expropiados por las autoridades competentes

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con alguna Inversión. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto a las Inversiones y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, distribuciones. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la Autoridad Gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional a los activos relacionados a las Inversiones.

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional

incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Posibilidad de evicción o vicios ocultos de los activos inmobiliarios objeto de las Inversiones

No obstante lo anterior, la propiedad de los activos inmobiliarios relacionados a Inversiones puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el del Fideicomiso y/o 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 activos inmobiliarios objeto de las inversiones.

Asimismo, los activos inmobiliarios adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos asociados a las Inversiones, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los activos inmobiliarios no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Invasión de los activos inmobiliarios.

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; 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.

Obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas.

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas. Dichos activistas suelen ser ambientalistas, vecinos, o personas que consideren que el proyecto está afectando de alguna manera sus intereses propios o del bien común. Dichas obstrucciones o bloqueos podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr la continuación de los proyectos, 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 los activistas y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores. En virtud de la independencia de los impartidores de justicia, no puede garantizar que las autoridades judiciales fallarían a nuestro favor o que resolverían las controversias que pudieran presentarse en un sentido que no afecte los proyectos.

Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión podrían no tener acceso a financiamiento

La situación financiera de las principales economías del mundo y de los mercados financieros puede variar significativamente. En el pasado, algunos de los principales intermediarios financieros, bancos y fondos de inversión han sufrido pérdidas considerables principalmente por inversiones en activos ligados con el mercado hipotecario de los Estados Unidos de América e instrumentos derivados sobre el cumplimiento del crédito (*credit default swaps*) y operaciones derivadas respecto a la paridad cambiaria (*currency swaps*) relacionados con dichos valores. Dichas pérdidas han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, acentuada por pérdidas que han reducido considerablemente la disponibilidad del crédito e incrementado el costo de financiamiento. En la medida que la volatilidad de los mercados

financieros continúe o se agrave, dicha situación podría tener un impacto adverso sobre la disponibilidad de financiamiento que en su caso, requieran los Vehículos de Inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y, en caso de que contraten algún financiamiento, pudiera darse el caso de que no cuenten con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los acreedores de dichos financiamientos o caer en algún incumplimiento de pago bajo los mismos.

La responsabilidad que se determine en materia ambiental puede afectar el desarrollo de los proyectos que desarrollen los Vehículos de Inversión

Podría darse el caso de que alguno de los proyectos estén relacionados con inmuebles con contingencias ambientales declaradas por las Autoridades Gubernamentales y es posible que derivado de dicha declaración, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión sean obligados a remediar dicha contingencia a su propio costo, pudiendo ello resultar en una disminución del Patrimonio del Fideicomiso o bien, del Efectivo Disponible, en su caso. En adición a lo anterior, en el caso de que las Inversiones o los Vehículos de Inversión tengan una relación con inmuebles con contingencia ambiental declarada por las Autoridades Gubernamentales, puede aplicar una limitación legal para su venta o transferencia futura a terceros.

Asimismo, los inmuebles o entidades relacionados con los mismos podrían estar sujetos a diversas leyes, ordenamientos y reglamentos federales, estatales y/o locales mexicanos e internacionales y sentencias administrativas emitidas por autoridades federales, estatales y locales de naturaleza ambiental, que entre otras, establezcan estándares para el tratamiento, almacenamiento y eliminación de materiales y residuos peligrosos. Se podrían imponer responsabilidades mancomunadas o en lo individual, a los propietarios y usuarios presentes y pasados de los inmuebles relacionados con las Inversiones por la remediación relacionada con sustancias o residuos peligrosos o de manejo especial, así como a sufragar los costos de limpieza, independientemente de si el dueño tenía conocimiento de, o era responsable o no por, la contaminación derivada de sustancias peligrosas o tóxicas. Aún y cuando el Fideicomiso dispone en sus fines el cumplimiento con las reglas y regulaciones aplicables en materia ambiental, el Patrimonio del Fideicomiso puede estar expuesto a un riesgo sustancial de pérdidas derivadas de responsabilidades ambientales que surjan en relación con cualquier inmueble contaminado. El Fiduciario no puede asegurar que dichas condiciones no existan o que no puedan surgir en un futuro y que la presencia de contaminación en los inmuebles relacionados con las Inversiones podrían afectar de manera adversa el Efectivo Disponible para pagar distribuciones, en su caso, o bien, la posibilidad de los Vehículos de Inversión de obtener financiamiento utilizando los inmuebles contaminados como garantía, así como el valor de ciertos inmuebles o activos relacionados con las Inversiones. Adicionalmente, el valor de cualquier remediación requerida y la responsabilidad del Fideicomiso, con respecto a cualquier inmueble relacionado con las Inversiones generalmente no están limitados bajo las leyes aplicables y por lo tanto, podría exceder del valor del inmueble de las Inversiones. Como consecuencia de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar expuesto a un riesgo de pérdidas derivadas de reclamaciones ambientales que surjan en relación con cualquiera de los inmuebles subyacentes de las Inversiones.

Los inmuebles propiedad de los Vehículos pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor

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 inmuebles objeto de Inversión y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión, incrementar costos derivados de daños a inventarios, reducir la disponibilidad de materiales y generar un impacto negativo en la demanda de espacios industriales en las áreas afectadas. Dicha situación podría tener un impacto negativo en los flujos de efectivo que pudieran generar las Inversiones, reduciendo el Efectivo Disponible para pagar las distribuciones, en su caso.

Las Inversiones pueden verse afectadas por actos de terceros

El Fideicomiso, ya sea de manera directa o a través de los Vehículos de Inversión, desarrollará proyectos inmobiliarios de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso y el desarrollo y/o la operación de los mismos, y por lo tanto los flujos derivados de cada una de dichas Inversiones, podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de los Vehículos y/o el Administrador, incluyendo la revocación de

permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de Autoridades Gubernamentales, huelgas por parte de los empleados de los arrendatarios, contaminación, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros sobre la posesión, uso o titularidad de los inmuebles objeto de los Vehículos de Inversión.

La cobertura de los seguros sobre los riesgos asociados a los inmuebles en los que invertamos podría ser insuficiente para reparar el daño derivado de siniestros que pudieran actualizarse

El Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión contratarán seguros para cubrir los riesgos asociados con las Inversiones y los inmuebles subyacentes a los mismos, que desarrollen o controlen. El Administrador vigilará que el tipo y monto de cobertura sean similares a los contratados por propietarios de inmuebles similares, incluyendo un seguro contra daños e incendios de cobertura amplia y cobertura extendida, en cantidades suficientes para permitir la sustitución en caso de pérdida total, sujeto a las deducciones correspondientes. Existen ciertos tipos de pérdidas, generalmente de naturaleza catastrófica derivadas de, por ejemplo, terremotos, inundaciones, huracanes y cualesquiera actos de fuerza mayor, que podrían ser no cuantificables, o bien, que podrían no ser asegurables. La inflación, modificaciones a la regulación en materia de construcción, consideraciones de tipo ambiental y otros factores también podrían hacer financieramente impráctico el uso de ingresos o indemnizaciones derivados de un seguro para efectuar reparaciones o mejoras a un proyecto o al inmueble subyacente al mismo que sufra daños o sea destruido. Adicionalmente, si en virtud de la actualización de un riesgo, las actividades industriales o propias de los negocios de los Vehículos de Inversión se interrumpen, la cobertura del seguro correspondiente podría no cubrir en su totalidad los perjuicios o pérdidas resultantes de dichos eventos. Los ingresos recibidos en virtud de las indemnizaciones de un seguro, en su caso, podrían ser inadecuados para restablecer las operaciones de los proyectos con respecto al inmueble afectado. Adicionalmente, no puede asegurarse que los riesgos particulares que actualmente son asegurables continuarán siendo asegurables de una forma que sea financieramente aceptable en el futuro.

Riesgos Relacionados con el Administrador

Ausencia de recursos en contra del Administrador.

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para ejercer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

Dificultad práctica de verificar términos de mercado en operaciones con Personas Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso prevé la posibilidad que se celebre una operación entre Personas Relacionadas del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores o los Miembros Independientes del Comité Técnico. No obstante que dichas operaciones deben ser celebradas en términos de mercado, es posible que en la práctica existan dificultades para verificar que dichas operaciones efectivamente hayan sido celebradas en dichos términos.

Gava tiene distintas operaciones en el sector inmobiliario en México y sus intereses pueden entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso

Como participante activo en el mercado inmobiliario en México, Gava se dedica a un amplio espectro de actividades inmobiliarias, incluyendo el desarrollo, operación y renta de inmuebles, servicios de asesoramiento financiero, investigación de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades. En el curso ordinario de negocios, Afiliadas del Fideicomitente y del Administrador (mismo que se pretende que sea controlado directamente en un 70% por Gava Holding e indirectamente en un 30% por Andreu Cors Gil, uno de los Funcionarios Clave del Fideicomiso) participan en actividades que pudieren llegar a competir con las actividades del Fiduciario, o sus intereses o los intereses de sus clientes pudieren estar en conflicto con los intereses del Fiduciario o de los Tenedores, no obstante el compromiso

del Coinversionista. El Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y aceptan que las actividades realizadas o a ser realizadas por Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador o por cualquier otra entidad dentro del grupo de Gava no deberán, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el Contrato de Administración o de cualquier obligación o deber que pudiera debérsele a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones de buena fe que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses.

Incumplimiento y Sustitución del Administrador

La administración del Patrimonio del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien actuará de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión. El conocimiento y experiencia del Administrador, aporta mayores probabilidades sobre la realización, eficiente administración y éxito comercial de las Inversiones. En caso de que el Administrador sea removido de su cargo por cualquier Evento de Remoción del Administrador, es posible que (i) no se pueda identificar a un Administrador Sustituto adecuado; (ii) el Administrador Sustituto no esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para los Tenedores; o (iii) el Administrador Sustituto no cuente con la misma experiencia, conocimiento especializado y relaciones comerciales para llevar a cabo las Inversiones y, por tanto, los rendimientos esperados respecto al Patrimonio del Fideicomiso podrían ser significativamente menores o incluso no alcanzarse.

Cualquier remoción o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso.

La sustitución por renuncia o remoción con causa del Administrador tendrá distintas consecuencias, incluyendo, entre otras, la obligación del Fiduciario de (i) pagar al Administrador, en la fecha en que dicha remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador, (ii) pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar, las distribuciones de Incentivo que le hubieren correspondido conforme al mecanismo previsto en el Contrato de Fideicomiso, salvo ciertas excepciones.

En caso de remoción sin causa, además de las consecuencias previstas para el caso renuncia o remoción con causa, (i) el Administrador tendrá derecho de recibir una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 12 meses siguientes, si la remoción sin causa ocurrió durante el primer año del Periodo de Inversión; o (ii) una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por un periodo de tiempo igual al periodo en que el Administrador actuó como tal, si la remoción sin causa ocurrió después del primer año del Periodo de Inversión y hasta antes de que haya terminado dicho Periodo de Inversión, incluyendo las extensiones que hayan sido pactadas hasta esa fecha conforme al Contrato de Fideicomiso, si las hubiere; o (iii) una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y hasta la Fecha de Vencimiento, si la remoción sin causa ocurrió una vez concluido el Periodo de Inversión (incluyendo las extensiones que hayan sido pactadas hasta esa fecha conforme al Contrato de Fideicomiso) o si la remoción sin causa ocurrió en cualquier momento durante el Periodo de Inversión si el Fiduciario invirtió o se comprometió a invertir 70% del Monto Máximo de la Emisión; el entendido que, en cada caso, las cantidades serán calculadas asumiendo que la Base de la Comisión de Administración es igual al Monto Máximo de la Emisión.

Asimismo, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir las Distribuciones de Incentivo que le hubieren correspondido conforme al mecanismo previsto en el Contrato de Fideicomiso, sin excepciones, y el Administrador tendrá, a su discreción, directamente o a través de quien designe, el derecho de adquirir todas o parte de las Inversiones, y el derecho de instruir al Fiduciario a adquirir del Coinversionista, todas o parte de las Inversiones, en cada caso, al precio y conforme al procedimiento previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Para una descripción detallada de los supuestos de renuncia, remoción y sustitución del Administrador y las consecuencias derivado de dichos eventos, consultar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como la sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Resumen del Contrato de Administración”, de este prospecto.

La sustitución del Administrador o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso pueden afectar las expectativas de rendimiento de los inversionistas

En el caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador en los términos del Fideicomiso y el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la sustitución del Administrador, incluyendo el nombramiento del Administrador Sustituto, o bien, la venta o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés de terceros para adquirir los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de los mismos o alcance para cubrir las expectativas de rendimiento por parte de los Tenedores.

Las obligaciones del Coinversionista

En el supuesto de que el Coinversionista incumpla con sus obligaciones de coinversión de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, se podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión y podría perderse una oportunidad de negocios afectando de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que el Coinversionista cumplirá puntualmente con sus obligaciones de coinversión. No existe obligación alguna por parte del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador, del Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si el Coinversionista no cumple con sus obligaciones de coinversión.

Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, en caso de renuncia o remoción del Administrador, el Coinversionista se liberará de sus obligaciones derivadas del mismo, incluyendo su obligación de participar en las Inversiones y de mantener la titularidad de las Inversiones hasta que el Fideicomiso desinvierta las mismas. En dichos supuestos, los actos del Coinversionista, incluyendo, por ejemplo, la venta de su participación en las Inversiones por separado del Fideicomiso, podría afectar adversamente al Fideicomiso. Para una descripción detallada de lo anterior y de las obligaciones y derechos del Coinversionista, consultar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, así como la sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4 Contratos y Acuerdos - 4.3 Resumen del Contrato de Coinversión”, de este prospecto.

Falta de pago al Administrador

En caso de que el Fideicomiso no pague de manera íntegra, puntual y oportuna la Comisión de Administración, el Administrador tendrá derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para exigir y obtener el pago de los montos que se le adeuden. En dicho caso, la falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por el Administrador, así como el ejercicio por éste de sus acciones y derechos correspondientes, podrían afectar de manera negativa los rendimientos esperados respecto a las Inversiones y por lo tanto, el Efectivo Disponible para el pago de las distribuciones, en su caso.

Riesgos Relacionados con las operaciones del Fideicomiso

La naturaleza propia de las inversiones inmobiliarias puede limitar la diversificación de riesgos en las Inversiones

No obstante que la diversificación es un objetivo del Fideicomiso, no puede asegurarse que el nivel de diversificación que se logrará en las Inversiones, ya sea por región geográfica o por tipo de activo, logre aminorar los riesgos asociados a las mismas. Las Inversiones estarán expuestas a factores climáticos, sociales, económicos y de competencia locales. Las Inversiones se concentrarán principalmente en el sector

industrial y por tal motivo el Patrimonio del Fideicomiso podría sufrir un impacto negativo por eventos que afecten al sector industrial de forma predominante o exclusiva.

Responsabilidad limitada.

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

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

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará la consecución de sus fines debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

El Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo

En el curso ordinario de sus negocios, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de distinta naturaleza (civil, mercantil, agrario, laboral, entre otros). El resultado de dichos procedimientos puede tener un efecto material adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso y puede permanecer sin resolverse por largos periodos de tiempo. Adicionalmente, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de embargos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Fiduciario y/o del Administrador y dicho tiempo y recursos destinados a resolver los litigios podrían no ser proporcionales al valor esperado de recuperación de la contingencia en dicho litigio. La defensa de demandas pueden derivar en el gasto de montos de dinero significativos, el éxito de las mismas no está garantizado y por lo tanto pudieran haber gastos adicionales en el pago de daños a los demandantes o en la forma de costos de remediación para subsanar las deficiencias alegadas.

Contratación de créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso

En caso de que el Fideicomiso contrate créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los lineamientos que en su caso apruebe el Comité Técnico, e incumpla con sus obligaciones de pago bajo dichos créditos, los acreedores respectivos podrían demandar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Fideicomiso bajo los mismos y la ejecución de las garantías que en su caso existan. En caso de la imposibilidad del Fideicomiso de repagar los créditos que pudieran llegar a existir o de la ejecución forzosa de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso como resultado de una sentencia resolutoria, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada adversamente, influyendo en el resultado de sus operaciones, el Efectivo Disponible para pagar distribuciones.

El Fideicomiso podrá celebrar operaciones financieras derivadas

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones. Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen características complejas y conllevan riesgos particulares a este tipo de instrumentos, que podrían afectar en forma adversa el Patrimonio del Fideicomiso y la realización de distribuciones a los Tenedores.

Llamadas de Capital y Dilución Punitiva

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada (i) en las distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente. Para una descripción detallada respecto de la dilución punitiva, consultar el Contrato de Fideicomiso, así como la Sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con sus obligaciones y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones descritos en el presente prospecto. Lo anterior podría afectar en forma adversa y significativa las distribuciones a los Tenedores. 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, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Administrador, del Representante Común, del Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

La celebración de ciertos actos requiere de Asambleas de Tenedores con quórum de instalación y votación superiores al 75%

En términos del Contrato de Fideicomiso, la aprobación de (i) cualquier reapertura de la Emisión, (ii) cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico, (iii) los Lineamientos de Apalancamiento y cualquier modificación a los mismos, así como cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso, (iv) ciertas modificaciones al Contrato de Fideicomiso y (v) una Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de los Políticas de Inversión del Fideicomiso, debe llevarse a cabo en una Asamblea de Tenedores con quórum de instalación y votación, en primera o ulterior convocatoria, del 80% más 1 de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a voto. En virtud de la necesidad de dicho quórum de instalación y votación, la aprobación de dichos asuntos por parte de la Asamblea de Tenedores podría retrasarse o no llevarse a cabo.

Riesgos relacionados con la estructura fiscal

Disposiciones fiscales en materia de fideicomisos no empresariales

Se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, por lo que calificará como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales.

El régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos no empresariales y las interpretaciones correspondientes a dicho régimen, son relativamente nuevos y están evolucionando constantemente. No podemos asegurar que la normatividad fiscal aplicable a los fideicomisos no empresariales, o su interpretación o aplicación, no cambiará en una forma que afecte adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso, de los Certificados Bursátiles, de las operaciones o Distribuciones del Fideicomiso. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas establezcan lineamientos más específicos al respecto, o cambien los requisitos para que un fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y, consecuentemente, causar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles, su valor de mercado o liquidez. En caso de no cumplir con la normatividad fiscal aplicable, el Fideicomiso podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

IVA

En caso que el Fiduciario y los Tenedores opten por aplicar el procedimiento previsto en el artículo 74 del RLIVA, los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso, con independencia de que dicho IVA esté acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor de IVA 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; sin embargo, la posibilidad de obtener dicha devolución dependerá de diversos factores que son inciertos a esta fecha.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.

Las Autoridades Gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. El Administrador no puede asegurar que las Autoridades Gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables a la industria inmobiliaria en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación.

Concurso Mercantil

En caso que las autoridades fiscales consideraran que se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de un procedimiento de concurso mercantil.

De ser este el caso, si por cualquier razón los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario, dicho Patrimonio del Fideicomiso podría ser declarado en concurso mercantil y, entre otras cosas, los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus créditos y su prelación en el pago. Además, las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso en relación con la distribución de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso podrían verse afectadas por las disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles, incluyendo la posible ineficacia de Distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es continuamente modificada y/o adicionada, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los

rendimientos de los Certificados o los ingresos de las operaciones del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas. En particular, no podemos garantizar que el régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales y las demás disposiciones fiscales aplicables, no sufrirán modificaciones en el futuro ni que dichas modificaciones no afectarán adversamente a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso empresarial, podría ser sujeto de Impuestos

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales. De ser así, el Fideicomiso tributaría conforme al artículo 13 de la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables, y el Fiduciario estaría obligado a cumplir por cuenta de los Tenedores, ciertas obligaciones fiscales, tal como efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados, deberán tomar en consideración que la interpretación o aplicación de las disposiciones fiscales aplicables a los Tenedores, el Fideicomiso o los ingresos derivados de las Distribuciones, o la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados, no ha sido revisada o confirmada por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

Retenciones imprevistas de impuestos

Tenemos la intención que el Fideicomiso no sea sujeto de retenciones de impuestos respecto de las Inversiones que realice, al calificar como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. Sin embargo, no podemos asegurar que así suceda. En su caso, es probable que ni el Fideicomiso ni los Tenedores puedan acreditar las retenciones de impuestos que se llegaran a realizar.

NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente y el Administrador

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

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

5. Documentos de Carácter Público

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

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta, y deberá proporcionar copia de dicha información, a solicitud de los Tenedores. Por parte del Fiduciario, la persona encargada de relaciones con inversionistas serán las señora Norma Serrano Ruiz y Mara Patricia Sandoval Silva, con domicilio ubicado en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, correos electrónicos nserrano@cibanco.com y masandoval@cibanco.com.

Por parte del Administrador, la persona encargada de relaciones con inversionistas será el señor Horacio Garza Martínez, con domicilio ubicado en Avenida Gómez Morín No. 1105, Plaza GMIII L-311, Colonia Carrizalejo, San Pedro Garza García, Nuevo León, correo electrónico hgarza@gavacapital.com.

II. LA OFERTA

1. Características de los Valores

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

1.1 Tipo de Oferta

Oferta pública.

1.2 Emisor

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso.

1.3 Fideicomitente

Gava Capital, S.C.

1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores.

1.5 Administrador

Gava Manager, S.A. de C.V.

1.6 Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1 fracción II, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV.

1.7 Clave de Pizarra

“GAVACK 17”.

1.8 Valor Nominal de los Certificados

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.

1.9 Denominación

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal, pero su precio será pagado en pesos, moneda nacional.

1.10 Precio de Colocación

\$100.00 M.N., en el entendido que el precio de colocación de los Certificados correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

1.11 Número de Certificados de la Emisión Inicial.

Hasta 4,200,000.

1.12 Monto de la Emisión Inicial.

Hasta \$420,000,000.00 M.N.

1.13 Monto Máximo de la Emisión.

Hasta \$2,100,000,000.00 M.N.

1.14 Acto Constitutivo

Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2585 de fecha 13 de junio de 2017, celebrado entre Gava Capital, S.C., como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, Gava Manager, S.A. de C.V. como Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común, en dicho carácter.

1.15 Fines del Fideicomiso

Ver apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión

4,383 días, equivalentes a aproximadamente 144 meses, que equivalen a aproximadamente 12 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

1.17 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

16 de junio de 2017.

1.18 Fecha de la Oferta Pública

19 de junio de 2017.

1.19 Fecha de Cierre de Libro

19 de junio de 2017.

1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

19 de junio de 2017.

1.21 Fecha de Emisión Inicial

21 de junio de 2017.

1.22 Fecha de Registro en la BMV

21 de junio de 2017.

1.23 Fecha de Cruce

21 de junio de 2017.

1.24 Fecha de Liquidación

21 de junio de 2017.

1.25 Mecanismo de la Oferta

La oferta de Certificados se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro.

1.26 Fecha de Vencimiento

21 de junio de 2029.

1.27 Patrimonio del Fideicomiso

Ver apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

1.28 Llamadas de Capital

Ver apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

1.29 Eventos de Liquidación

Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Liquidación” para los fines del Contrato de Fideicomiso:

- (i) Que cualquier Inversión no haya sido liquidada o declarada como pérdida a la Fecha de Vencimiento; o
- (ii) Que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra y la solicitud o proceso relacionado no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.
- (b) El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Liquidación a más tardar 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento del Evento de Liquidación.

1.30 Lugar y Forma de Pago de las distribuciones

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título que documente los Certificados, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

1.31 Recursos Netos de la Emisión:

Aproximadamente \$381,241,945.06 M.N.

1.32 Garantía

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

1.33 Derechos que los Certificados confieren a los Tenedores

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ejercer los siguientes derechos: (a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20% o más del número de

Certificados Bursátiles en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 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, conforme a los términos de la Ley Aplicable; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (c) designar y, en su caso, sustituir la designación del miembro del Comité Técnico por el designado (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que dicha designación únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, además, que en este supuesto los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los Certificados en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplase por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (e) tener a su disposición y de forma gratuita para su revisión la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, y en cualquier caso de forma electrónica, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información 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 la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, que deberán ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

1.34 Fuente de Pago

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

Ver apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

1.35 Distribuciones

Ver apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

1.36 Depositario

Indeval.

1.37 Representante Común

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

1.38 Sustitución del Representante Común

El Representante Común podrá renunciar o ser removido conforme a los términos y condiciones establecidos en el título que documente los Certificados.

1.39 Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida en el apartado *"I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo"* de este prospecto.

1.40 Régimen Fiscal

Para mayor información, ver apartado *"IX. CONSIDERACIONES FISCALES"* del presente prospecto.

1.41 Retención de Impuestos

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores en el momento en que dicha retención u otro impuesto sea retenido o pagado, lo que ocurra primero.

1.42 Devolución

Si, en la fecha en que todas las Inversiones hayan sido realizadas, liquidadas o declaradas como pérdida y todos los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo establecido en la Sección 12.2 del Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar ha recibido Distribuciones de Incentivo que excedan del 20% de las distribuciones totales acumuladas entregadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a las Secciones 12.2(a)(ii), 12.2(a)(iii) y 12.2(a)(iv) del Fideicomiso; entonces, dicho Fideicomisario en Segundo Lugar deberá entregar al Fiduciario las cantidades excedentes (netas de cualquier impuesto u otra contribución) dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en que el Fideicomisario en Segundo Lugar tenga conocimiento del hecho, momento en que deberá notificar al Fiduciario y el Representante Común por escrito, y el Fiduciario deberá distribuir inmediatamente dichas cantidades excedentes a los Tenedores de conformidad con la Sección 12.2 del Fideicomiso; en el entendido que si el Fideicomisario en Segundo Lugar no entrega la cantidad excedente dentro de dicho período de 30 días calendario, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá pagar al Fiduciario (para ser distribuido exclusivamente entre los Tenedores), intereses moratorios sobre la cantidad no entregada durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en que dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés bruta anual (calculada en base a un año de 360 días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a la suma de la TIIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de incumplimiento más 2 puntos porcentuales.

1.43 Intermediario Colocador

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

1.44 Autorización CNBV

Mediante oficio 153/10427/2017 de fecha 15 de junio de 2017, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados. El presente prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.gob.mx/cnbv así como en la página del Administrador www.gavacapital.com y del Fiduciario www.cibanco.com.

2. Destino de los Fondos

En la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión que equivalen a aproximadamente \$38,758,054.94 M.N., se depositará el remanente del Monto Inicial de la Emisión en la Cuenta General, el cual asciende a aproximadamente \$381,241,945.06 M.N., que representa un 18.15% del Monto Máximo de la Emisión y un 90.77% del Monto Inicial de la Emisión, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A la fecha de este prospecto, no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Inversión ni tampoco el monto total que será aplicado a la realización de Inversiones o al pago de Gastos de Mantenimiento. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de una variedad de factores que se describen en la Sección “*III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Descripción General – 2.2 Modelo de Negocio*” de este prospecto.

3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados contempla la participación de Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), como Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador ofrecerá los Certificados de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el Contrato de Colocación correspondiente.

El Intermediario Colocador no tiene contemplado celebrar contratos de sindicación o sub-colocación con otras casas de bolsa, aunque podría celebrar dichos contratos en el futuro en caso de considerarlo conveniente. En caso de que se celebraran, se dará a conocer en el aviso de oferta pública y la versión definitiva del presente prospecto el número de Certificados efectivamente distribuidos por cada uno de los miembros del sindicato.

El plan de distribución de los Certificados tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de inversionistas institucionales e inversionistas calificados mexicanos dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, instituciones de mutualistas, de seguros y de fianzas, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige. Asimismo y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados podrán colocarse entre otros inversionistas considerados como parte de la banca patrimonial (personas físicas y morales), participantes en el mercado mexicano, entre otros.

Cualquier Persona que pueda invertir en los Certificados de conformidad con lo previsto en el presente prospecto, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este prospecto.

Para efectuar la colocación de los Certificados, el Fiduciario, el Administrador y/o Gava Capital, junto con el Intermediario Colocador, esperan realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a inversionistas potenciales y sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la asignación de los Certificados no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados 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 del Intermediario Colocador. Asimismo, tanto el Fideicomitente como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados y la consecuente construcción del libro. El Intermediario Colocador no estará obligado, en ningún momento, a adquirir los Certificados por cuenta propia.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informará a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados mediante un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) que será publicado a través de Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados. La fecha de cierre de libro es el 19 de junio de 2017.

A más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, a través del Emisnet, se publicará un aviso con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado.

El Intermediario Colocador mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con Gava Capital, el Administrador y con el Fiduciario y sus afiliadas, a través de la prestación de diversos servicios financieros, de tiempo en tiempo, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Fideicomitente, el

Administrador, Gava Capital ni con el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

No se colocaron Certificados entre Personas integrantes del mismo "Grupo Empresarial" (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece el Intermediario Colocador. Ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario, tienen conocimiento de que una "Persona Relacionada" con el Fiduciario, con el Fideicomitente o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, haya adquirido más del 5% de la oferta, ya sea en lo individual o en grupo.

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), en su carácter de Intermediario Colocador, ha colocado 4,200,000 Certificados que representan el 100% de la Emisión Inicial.

4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los Gastos de Emisión es de aproximadamente \$38,758,054.94 M.N., los cuales serán cubiertos por el Fideicomiso, y por lo tanto los recursos netos de la Emisión Inicial ascienden a aproximadamente \$381,241,945.06 M.N.

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

Concepto	Monto sin IVA	IVA	Total
Comisiones y gastos de Intermediación y Colocación ⁽¹⁾	\$24,924,171.40	\$3,918,096.00	\$28,842,267.40
Honorarios de Asesores Financieros	\$1,365,000.00	\$218,400.00	\$1,583,400.00
Derechos por estudio y trámite de la CNBV	\$20,234.00	–	\$20,234.00
Cuota de arancel por estudio y trámite de la BMV	\$17,332.45	\$2,773.19	\$20,105.64
Cuota de arancel por listado en la BMV	\$132,157.72	\$21,145.24	\$153,302.96
Derechos de inscripción en el RNV	\$294,000.00	–	\$294,000.00
Honorarios y gastos de los asesores legales y fiscales del Fideicomitente	\$4,505,565.56	\$720,890.49	\$5,226,456.05
Honorarios y gastos de los asesores legales del Intermediario Colocador	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
Honorarios y gastos de los asesores legales de los Tenedores	\$480,000.00	\$76,800.00	\$556,800.00
Honorarios del Fiduciario	\$295,000.00	\$47,200.00	\$342,200.00
Honorarios del Representante Común	\$540,949.10	\$86,551.86	\$627,500.96
Honorarios de los auditores externos	\$250,000.00	\$40,000.00	\$290,000.00
Otros gastos relacionados con la constitución del Fideicomiso	\$185,696.50	\$29,711.44	\$215,407.94
Otros gastos relacionados con la Emisión	\$5,500.00	\$880.00	\$6,380.00
Total	\$33,515,606.73	\$5,242,448.21	\$38,758,054.94

⁽¹⁾ El monto sin IVA de la comisión por intermediación y colocación no podrá exceder del 1.3% del Monto Máximo de la Emisión.

5. Funciones del Representante Común

Se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores. De conformidad con los artículos 64 y 68 de la LMV, y, en lo conducente, en la LGTOC, el Representante Común tendrá las funciones, derechos y facultades previstas en el título que ampare los Certificados. El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente.

Mediante la firma del título que documente los Certificados Bursátiles, el Representante Común acepta su designación como representante común, así como las funciones, derechos y facultades establecidas a continuación, de conformidad con los artículos 64 y 69 de la LMV. El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente. Los derechos, facultades y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

(i) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;

(ii) supervisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) verificar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento en tiempo y forma las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Monto para Gastos de Asesoría;

(v) la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Fideicomiso así lo requieran, así como convocar con el Fiduciario a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(vii) llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;

(viii) celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitar comparecer únicamente para efectos informativos a la celebración de los Convenios de Línea de Suscripción), previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;

(ix) llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados Bursátiles así como para cualquier otro asunto que lo requiera;

(xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, al Contrato de Coinversión, en su caso, y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

(xii) solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, siempre y cuando no tenga una relación directa con los Certificados y (C) 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 y en el entendido además, que al Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no serán responsables por la falta de entrega de dicha información si la misma no se encuentra en su posesión o si no tienen acceso a la misma. Asimismo el Fideicomitente, el Fiduciario y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación en la medida que la entrega de dicha información esté prohibida o restringida contractualmente por cualquier contrato o convenio del que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador sean parte o por la Ley Aplicable.

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor copias de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

(xiv) previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, y/o solicitar a la Asamblea de Tenedores, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y

(xv) en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones que le correspondan previstas en los Certificados Bursátiles, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando la totalidad de las cantidades a que tuvieran derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con las obligaciones de verificación previstas en el párrafo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a cualquier otra persona que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitar al Auditor Externo), cualquier información o documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En este sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios y cualquier Persona que forme parte de los Documentos de la Emisión tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que éste último razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, la situación

financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las inversiones, reinversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise. Lo anterior en el entendido que el Representante Común podrá dar acceso a la información a que se refiere este párrafo a los Tenedores que así se lo soliciten y acrediten su carácter de Tenedores en términos del artículo 290 de la LMV, sin que por lo anterior incurra en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, estando dichos Tenedores sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 18.4 del mismo y a aquellas relativas a Conflictos de Interés. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que este razonablemente requiera y en los plazos razonablemente establecidos, en el entendido que el Fiduciario no será responsable del incumplimiento por parte del Auditor Externo en la entrega de dicha información en los plazos requeridos.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario mediante 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 se trate de asuntos urgentes.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles o los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Administrador y de las demás personas que suscriban los documentos antes referidos, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata, en el entendido, además, que de igual manera tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o ésta última podrá solicitar que se contrate con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate que considere conveniente y/o necesario para que lo auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación 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 la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, y/o proporcionar al Representante Común los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en términos de las instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea girada 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, 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 Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Monto para Gastos de Asesoría de 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 de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal del Representante Común, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores, salvo que contravengan los derechos de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando así se lo solicite la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido de tiempo en tiempo, por resolución de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción será efectiva cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores y el mismo haya aceptado su nombramiento como Representante Común. El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su caso, deberá proporcionar al Fideicomitente, al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante suplente haya aceptado su nombramiento como Representante Común, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 días señalados.

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo IVA) previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "B". Los honorarios del Representante Común se considerarán como Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso. Todos los gastos de las publicaciones en diarios que realice el Representante Común en relación con las Asambleas de Tenedores se considerarán como Gastos de Mantenimiento. El Representante Común no estará obligado a pagar gastos o cualquier cantidad que deba erogarse en el desempeño de su encargo con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido que dichos gastos, siempre que sean razonables y estén documentados, se considerarán como Gastos de Mantenimiento y serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que derivado de una acción presentada de conformidad con un acuerdo debidamente tomado en Asamblea de Tenedores, el Fiduciario presente una reclamación, demanda, acción o procedimiento, civil, penal o de cualquier otra naturaleza en contra del Representante Común y un tribunal competente mediante sentencia firme haya determinado que el Representante Común, en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, actuó con dolo, mala fe, negligencia grave o fraude, y que como consecuencia directa de dicho actuar, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal competente mediante sentencia firme,

deberá ser compensado contra cualesquier cantidades que en ese momento el Fiduciario adeude al Representante Común, incluyendo sin limitación, contra sus honorarios conforme al Fideicomiso.

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

Emisor:

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



Fideicomitente:

Gava Capital, S.C.



Administrador

Gava Manager, S.A. de C.V.



Representante Común:

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



Intermediario Colocador:

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



Asesor Legal Externo del Fideicomitente:

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.



Asesor Legal Externo del Intermediario Colocador:

Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C.



Asesor Fiscal:

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.



Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte, Touche, Tohmatsu



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

Por parte del Administrador, la persona encargada de relaciones con inversionistas será el señor Horacio Garza Martínez, con domicilio ubicado en Avenida Gómez Morín No. 1105, Plaza GMIII L-311, Colonia Carrizalejo, San Pedro Garza García, Nuevo León, correo electrónico hgarza@gavacapital.com.

III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

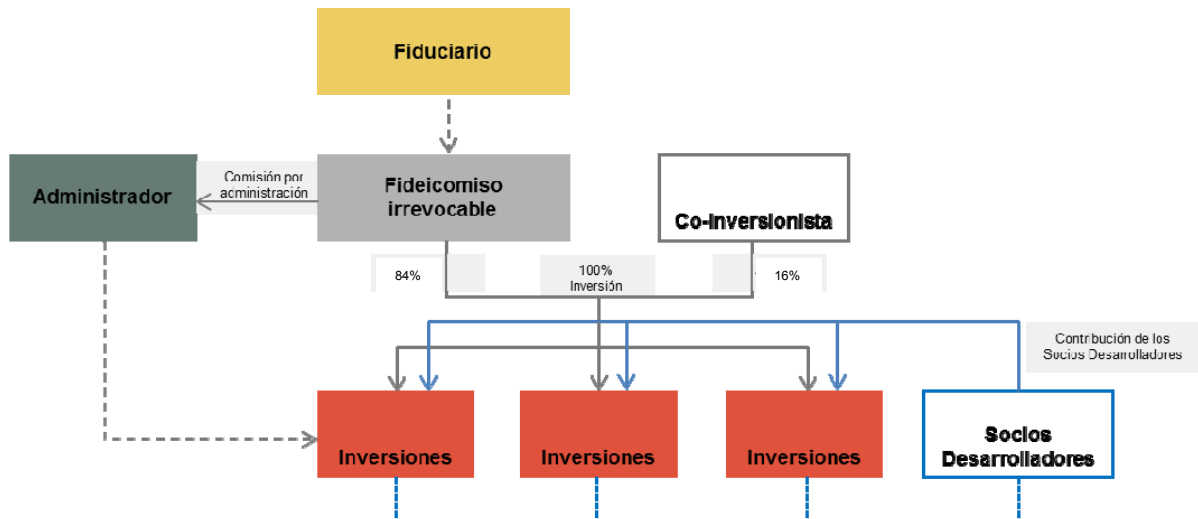
1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

Con fecha 13 de junio de 2017, el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2585, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "GAVACK 17" con el objetivo de llevar a cabo Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el mercado inmobiliario mexicano.

2. Descripción General

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, que realizará Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el sector inmobiliario en México, conforme al modelo de negocios descrito más adelante.

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



2.1 Objetivo de Inversión

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios consistentes en proyectos de vivienda horizontal y vertical, proyectos de oficina y de usos mixtos, con el objetivo tanto de generar diversificación en el portafolio de inversión como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto, al finalizar el Periodo de Inversión (y considerando, en su caso, las Inversiones aprobadas dentro de dicho periodo pero aún no fondeadas), en el entendido que el componente comercial o el componente de oficinas no podrán exceder, en cada caso, del 30% de la totalidad de las Inversiones realizadas por el Fiduciario.

2.2 Modelo de Negocio

Gava es un acelerador de desarrolladores inmobiliarios, es decir, se asocia con desarrolladores medianos para aportar capital y experiencia en proyectos inmobiliarios.

Los sectores en los que el Fideicomiso participará son aquellos con enfoque residencial y de usos mixtos (residencial, comercial y de oficina). El enfoque de inversión va dirigido a capturar la demanda del consumidor altamente urbano de clase media. Esto definido como aquellos que se encuentren en ciudades cercanas o mayores a un millón de habitantes y con desarrollos enfocados para la clase media, incluyendo vivienda en segmento Medio, Residencial y el rango bajo de Residencial Plus.

Es importante destacar que el enfoque de Gava se centra principalmente en los segmentos de vivienda Media, Residencial y el rango bajo de Residencial Plus, por lo que su enfoque no es la vivienda Económica ni Popular.

Desde el punto de vista de desarrollos, Gava está enfocado en proyectos de tamaño medio que requieran un monto de capital de entre \$50 y \$150 millones de pesos, a diferencia de otros vehículos de inversión, que se enfocan en proyectos que requieren mayor capital. Además, Gava busca oportunidades de inversión que

representen retornos brutos de mínimo 20%, lo cual se espera que sea consistente para las inversiones del Fideicomiso.

La estrategia de Gava es generar valor al asociarse con desarrolladores que aportan flexibilidad, diversificación y eliminan potenciales conflictos de interés en el proceso de inversión. Para lograrlo, se busca seleccionar a los socios desarrolladores con alto nivel ético alineado con los valores de Gava, con experiencia probada, que tengan capacidad de coinvertir y que estén en transición de un fondeo de familiares y amigos a un fondeo institucional. La flexibilidad y diversificación en el modelo de Gava permiten mitigar posible volatilidad en la demanda o depender de algún desarrollador, mercado o inversionista en particular.

La estrategia de salida o desinversión de Gava es “*self-liquidating*” y gradual pues a lo largo de la vida del proyecto (5 años en promedio) se va concretando la venta de unidades a usuarios finales o pequeños inversionistas, sin depender así de un comprador estratégico para realizar los retornos.

Gava se apoya en una amplia red de relaciones en comunidades locales para originar oportunidades de inversión. Dicha red ha sido desarrollada a lo largo de 6 años y está conformada por más de 318 “*brokers*” y dueños de tierra y más de 181 desarrolladores en diferentes ciudades de México.

El proceso de inversión de Gava es riguroso. De las aproximadamente 3,670 oportunidades que ha recibido en los últimos 5 años solo ha decidido invertir en 41 de ellas, lo que representa el 1.1% del total de oportunidades analizadas. Más del 50% de los proyectos desarrollados por Gava son con terrenos aportados y más del 64% de sus oportunidades son propietarias por lo que nunca estuvieron en el mercado.

Gava hoy en día cuenta con un comité de inversión interno que incluye miembros ajenos a la operación diaria de Gava que, basados en su experiencia y análisis de un proyecto, deciden aprobar o no un proyecto para inversión.

Además de los mecanismos de gobierno corporativo establecidos en el Fideicomiso, la naturaleza de Gava y políticas internas le permiten operar libre de conflictos de interés, tener rendición de cuentas de manera transparente y tener incentivos alineados.

Calendario de Inversión

Aunque esperamos identificar oportunidades de inversión para el Fideicomiso durante el Período de Inversión y sus extensiones, no es posible establecer un calendario de Inversiones con fechas en que las Inversiones y su amortización se llevarán a cabo, ya que no existe ninguna Inversión ni oportunidad específica de inversión a la fecha del presente prospecto.

Las distribuciones y las fechas en que los Tenedores recibirán dichas distribuciones no se conocen a la fecha del presente prospecto, aunque se espera que todas las inversiones sean totalmente amortizadas o liquidadas antes de la Fecha de Vencimiento.

En caso que alguna Inversión no haya sido dispuesta, liquidada o declarada como pérdida en la Fecha de Vencimiento, existirá un Evento de Liquidación y la Asamblea de Tenedores tendrán derecho a instruir la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Fiduciario, en dicho carácter, no realiza ninguna otra actividad distinta de actuar como fiduciario 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 distintos de los Documentos de la Emisión.

2.4 Principales clientes

El Fideicomiso, en dicho carácter, no realiza ninguna otra actividad distinta de actuar como fiduciario del Fideicomiso y, actualmente no tiene clientes.

2.5 Legislación aplicable y régimen fiscal

El Fideicomiso al ser un fideicomiso emisor de certificados bursátiles se sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: la LGTOC, la LMV y la Circular Única, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Para mayor información relacionada con el régimen fiscal del Fideicomiso, ver el apartado “IX. *CONSIDERACIONES FISCALES*” de este prospecto.

2.6 Recursos Humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

2.7 Información de mercado

Para mayor información, ver Apartado “VI. *EL MERCADO INMOBILIARIO*” del presente prospecto.

2.8 Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Fideicomiso no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

2.9 Estructura de administración

Ver apartado “IV. *EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR. -1. Historia y Desarrollo del Administrador*” del presente prospecto.

2.10 Órganos de Gobierno Corporativo

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

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado “III. *EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este prospecto.

2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fiduciario, en dicho carácter, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en relación con la emisión de los Certificados que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

2.12 Derechos que los Certificados confieren a sus Tenedores

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1 de la LMV, los Tenedores de los Certificados Bursátiles podrán ejercer los siguientes derechos: (a) oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 20% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, y siempre que los reclamantes no hayan concurrido a dicha asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 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, conforme a los términos de la Ley Aplicable; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir

responsabilidad en términos de lo anterior, prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (c) designar y, en su caso, sustituir la designación del miembro del Comité Técnico por el designado (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido que dicha designación únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, además, que en este supuesto los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (d) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los Certificados en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplase por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (e) tener a su disposición y de forma gratuita para su revisión la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, y en cualquier caso de forma electrónica, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información 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 la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, que deberán ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores, dentro de los 5 días hábiles siguientes al de la celebración del convenio que corresponda, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista, a través de la BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

2.13 Distribuciones

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del pago de distribuciones en el apartado XI. “ANEXOS – ANEXO 11 – EJEMPLOS NUMÉRICOS” del presente prospecto.

Para mayor información respecto de las distribuciones a los Tenedores bajo los Certificados, ver apartado “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

3. Patrimonio del Fideicomiso

3.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del mismo que se constituirá en virtud de su celebración se conformará de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión (o títulos que las representen) que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas o acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.

3.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos

En la Fecha de Emisión Inicial el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

(i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión (o títulos que las representen) que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas o acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.

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

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

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios consistentes en proyectos de vivienda horizontal y vertical, proyectos de oficina y de usos mixtos, con el objetivo tanto de generar diversificación en el portafolio de inversión como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto, al finalizar el Periodo de Inversión (y considerando, en su caso, las Inversiones aprobadas dentro de dicho periodo pero aún no fondeadas), en el entendido que el componente comercial o el componente de oficinas no podrán exceder, en cada caso, del 30% de la totalidad de las Inversiones realizadas por el Fiduciario.

Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 4.3(i) del Fideicomiso y de la facultad del Comité Técnico previsto en la Sección 5.5(iii) del Fideicomiso, el Administrador estará facultado en todo momento para reinvertir, o instruir al Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión que se reinviertan, todos o cualquier porción de los recursos originados por una Inversión en particular, en la misma Inversión y en ningún caso en una Inversión distinta, conforme a los términos que el Administrador le indique, en el entendido que no se considerarán como Inversiones distintas, separadas o independientes a cada una de las fases o etapas que conformen un mismo proyecto inmobiliario objeto de una Inversión.

Los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso como las "Políticas de Inversión del Fideicomiso" y la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso aquí previstas

4. Contratos y Acuerdos

4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 13 de junio de 2017 entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del mismo que se constituirá en virtud de su celebración se conformará de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión (o títulos que las representen) que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o una Desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas o acreditadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores del presente apartado.

Partes del Fideicomiso

Fideicomitente:	Gava Capital, S.C.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de Certificados Bursátiles.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Gava Capital, S.C.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Gava Manager, S.A. de C.V.

Fines del Fideicomiso

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso,

entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales en relación con lo anterior.

- (i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y, en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a las instrucciones previas y por escrito en términos de lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones y las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión;
- (iv) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto reciba del Administrador;
- (v) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);
- (vii) tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales (o títulos que las representen) o cualquier tipo de participación de cualquier Vehículo de Inversión para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (viii) otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto reciba del Administrador;
- (ix) realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que para tal efecto reciba del Administrador;
- (x) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador;
- (xi) celebrar un contrato de administración sustituto con el administrador sustituto, según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xii) celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador;
- (xiii) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común, de ser necesario;
- (xiv) celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

- (xv) contratar al Auditor Externo, y en su caso sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- (xvi) contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado;
- (xvii) en caso que ocurra un Evento de Liquidación, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;
- (xviii) pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xix) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- (xx) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- (xxi) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México que señale el Administrador, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables;
- (xxii) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador;
- (xxiii) otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y/o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común le instruyan, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxiv) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas que tengan un fin distinto al de proporcionar cobertura;
- (xxv) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes conforme a las instrucciones del Administrador, y 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 establecidos en los mismos;
- (xxvi) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que

asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas en la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

- (xxvii) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes conforme a las instrucciones del Administrador, y 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 establecidos en los mismos;
- (xxviii) contratar con cargo al Monto para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitar conforme a la Sección 6.1(a) (xiv) del Contrato de Fideicomiso;
- (xxix) registrar el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, a través de los terceros que por instrucciones previas y por escrito designe el Administrador;
- (xxx) contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xxxi) que el Fiduciario realice todos los actos que sea necesarios o convenientes para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG, a través de los terceros designados para dichos efectos y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y
- (xxxii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

Emisión de los Certificados Bursátiles

De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y en el Título, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

- (i). En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, según se indica en el Acta de Emisión, emitiendo el número de Certificados Bursátiles descritos en el Acta de Emisión, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México al precio que se indica en el Acta de Emisión; en el entendido que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital, salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen el 80% más 1 de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- (ii). Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro conforme a las siguientes fórmulas:

- (1) Para determinar el número de Certificados Bursátiles que el Fiduciario emitirá en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Administrador utilizará la siguiente fórmula:

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

Dónde:

X_i = Número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente; asumiendo que todos los Tenedores han pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido pagar conforme a las Llamadas de Capital previas.

Y_i = Monto Adicional Requerido correspondiente, redondeado a aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de X_i siempre sea un número entero.

n = Número de Llamada de Capital correspondiente; y

i = Identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

- (2) Para determinar el precio que los Tenedores deberán pagar por cada Certificado Bursátil que el Fiduciario emita en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (el "Precio por Certificado"), el Administrador utilizará la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

P_i = Precio por Certificado; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

- (3) Para determinar el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, el Administrador utilizará la siguiente fórmula:

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

Dónde:

C_i = Número de Certificados que un Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente.

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el

número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) el factor de suscripción que resulte de la fórmula descrita en el inciso (3) anterior; en el entendido que, el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo, de ser necesario.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en este apartado.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido que el Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital (i) si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, (ii) en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos, o bien (iii) en caso de los recursos que se obtengan con dicha Llamada de Capital se destinen al pago de cualesquier Líneas de Suscripción. Después de que termine el Periodo de Inversión, el Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- (i). para pagar Gastos de Mantenimiento o la Comisión de Administración;
- (ii). para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión;
- (iii). para pagar Inversiones de seguimiento, es decir, Inversiones en las que el Fiduciario ya mantenga una Inversión y respecto de las cuales el Administrador determine discrecionalmente que sea apropiado o necesario para preservar, proteger o aumentar el valor de dicha Inversión (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no represente más del 20% del Monto Máximo de la Emisión siempre que cada uno de los Montos Adicionales Requeridos en lo individual sean menores al 5% del Monto Máximo de la Emisión, pero solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión; y
- (iv). para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción.

Previo a cada Llamada de Capital, y sujeto a lo dispuesto en la Sección 4.3(i) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una solicitud (cada una, una "Instrucción para Llamada de Capital"), al menos 1 Día Hábil antes aquel en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- (i). el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, (el "Monto Adicional Requerido"), el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- (ii). el número de la Llamada de Capital que corresponda, el número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado debe

pagar por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;

- (iii). la Fecha Ex-Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha de Límite de Suscripción (la “Fecha de Emisión Subsecuente”), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- (iv). el formato de carta (la “Carta de Cumplimiento”) que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá(1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo,(2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario, el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba por parte del Administrador, y con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un “Aviso de Llamada de Capital”) en el entendido que el Fiduciario hará llegar por escrito a Indeval (o por los medios que este último determine), copia de dicho aviso con la misma anticipación, en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente. Cualquier Tenedor podrá solicitar por escrito al Representante Común que le envíe por correo electrónico los Avisos de Llamada de Capital que se publiquen por Emisnet, en el entendido que dicho envío, o falta de él, no afectará ni modificará lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo las sanciones previstas en la Sección 3.5 del Contrato de Fideicomiso.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, con base en la información que hubiere recibido por parte de Indeval, transferirá el número de Certificados de la Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro (cada uno, un “Tenedor Registrado”). Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución punitiva prevista en el Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcionen el Administrador e Indeval, un registro en el que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones

recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el pago para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la siguiente información (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente, (ii) el monto Adicional Requerido que no fue cubierto respecto a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la Llamada de Capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento el Fiduciario proporcionará a la CNBV a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas descritas en el inciso (iv) anterior, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en la Sección 3.2 (h) del Fideicomiso y el presente apartado deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del funcionamiento del mecanismo de llamadas de capital en el apartado XI. “ANEXOS – ANEXO 11 – EJEMPLOS NUMÉRICOS” del presente prospecto.

Periodo de Cura y Cancelación de Certificados

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente, podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “Periodo de Cura”) mediante:

(i). la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y

(ii). el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de la cantidad que determine el Administrador equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) el monto que resulte de aplicar una tasa anual equivalente a la TIIE Aplicable por 2, calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que la cantidad señalada en el sub-inciso (2) será depositada en la Cuenta de Distribuciones y será considerada como proveniente de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate. El Fiduciario dará aviso por escrito a Indeval que el respectivo Periodo de Cura ha iniciado, el Día Hábil en que inicie el Periodo de Cura respectivo.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario, con base en la información que hubiere recibido, transferirá a través de Indeval, el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el inciso anterior como resultado del Periodo de Cura referido. Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de la penalidad aplicable en el Periodo de Cura contenido en el presente apartado.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores 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 le sea instruido por el

Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

Entrega de Certificados Bursátiles, Actualización de la Inscripción

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados Bursátiles que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallen en la Sección 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada:

- (i). en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- (ii). en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que 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; y
- (iv). en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del cálculo de la dilución punitiva en el apartado XI. "ANEXOS –ANEXO 11 – EJEMPLOS NUMÉRICOS" del presente prospecto.

Autorización del Comité Técnico para Ciertas Adquisiciones de Certificados

Con el objeto de mitigar el riesgo de incumplimiento por parte de los Tenedores a las Llamadas de Capital, en caso que durante el Periodo de Inversión alguna Persona pretenda adquirir, dentro o fuera de bolsa, 1 o más Certificados y en consecuencia asumir las respectivas obligaciones en relación con las Llamadas de Capital, requerirá la autorización del Comité Técnico, en el entendido que, la autorización del Comité Técnico no será necesaria cuando el Coinversionista o sus afiliadas dispongan de sus Certificados Bursátiles en el supuesto de una remoción con causa del Administrador o cuando el Administrador instruya al Fiduciario a adquirir del Coinversionista o de sus Afiliadas todo o parte de sus Certificados Bursátiles en el supuesto de una remoción sin causa del Administrador, en cada caso respectivamente de conformidad con las Secciones 6.4(iii) y 6.5(iv) del Contrato de Administración. Asimismo, cualquier Persona que desee adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad de 25% o más de los Certificados Bursátiles, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico, salvo que se trate de un Inversionista Institucional (incluyendo sin limitar a cualquier Afiliada de cualquier Tenedor, siempre y cuando se trate de un Inversionista Institucional) o en los supuestos previstos en las Secciones 6.4(iii) y 6.5(iv) del Contrato de Administración antes descritas.

Cualquier Persona que pretenda realizar una adquisición conforme a lo previsto en el párrafo inmediato anterior; deberá, en cada caso, notificar su intención de adquirir Certificados Bursátiles al Administrador, quien a su vez deberá convocar a una sesión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador reciba dicha notificación y notificárselo al Representante Común dentro de dicho periodo (quien a su vez pondrá a disposición de los Tenedores que lo soliciten dicha información). El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar a dicha Persona información que considere necesaria o relevante para adoptar una resolución, en cuyo caso, el plazo para emitir una resolución se extenderá en 20 Días Hábiles adicionales, a partir de la fecha en la que el Comité Técnico reciba la información solicitada. A efectos de emitir su resolución, el Comité Técnico deberá considerar si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de los Tenedores; en el entendido que, tratándose de adquisiciones directas de 1 o más Certificados Bursátiles que tengan lugar durante el Periodo de Inversión, el Comité Técnico deberá considerar si el adquirente tiene (1) Solvencia Moral y (2) la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, incluyendo la ausencia de un caso de incumplimiento de Llamadas de Capital u obligaciones similares respecto de títulos iguales o análogos a los que se emitirán en términos del Contrato de Fideicomiso. El esquema de aprobación previsto en este apartado no podrá ser utilizado para restringir en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

El Comité Técnico no adoptará medidas que hagan nugatorio el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Ley Aplicable.

Cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en violación de lo previsto en el presente apartado estará obligada a pagar al Fideicomiso una pena convencional por una cantidad igual a la que pagó por dichos Certificados Bursátiles, misma que será depositada en la Cuenta de Distribuciones y considerada como provenientes de una Inversión, y (ii) no podrá ejercer ninguno de los derechos (distintos a los derechos patrimoniales) relacionados con dichos Certificados Bursátiles adquiridos en contravención de lo dispuesto en esta sección, incluyendo (1) designar a miembros del Comité Técnico, (2) solicitar que el Representante Común convoque una Asamblea de Tenedores así como a una sesión del Comité Técnico, ni (3) representar dichos Certificados y votar en la Asamblea de Tenedores.

Los Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier Persona en ejercicio del derecho conferido por Certificados Bursátiles adquiridos en violación de las disposiciones de este apartado, serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

Asamblea de Tenedores y Convocatorias

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá, por lo previsto en este apartado, por las disposiciones contenidas en los artículos 64 Bis 1, 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo

no previsto, por los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dicha asambleas, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario y/o por el Representante Común. El Administrador podrá solicitar al Fiduciario y/o al Representante Común, en cualquier momento, que convoquen a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, que el Fiduciario y/o el Representante Común, previa publicación de la convocatoria deberán, contar en todo momento con la aprobación del Administrador cuando este último hubiere solicitado la convocatoria respectiva. Independientemente de quién lleve a cabo la convocatoria, el Fiduciario (a través de Emisnet) y el Representante Común (a través de en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional), deberán publicar la convocatoria respectiva dentro de los 10 días naturales siguientes a que se reciba la aprobación por parte del Administrador cuando éste hubiera solicitado la convocatoria. Si el Fiduciario y/o el Representante Común no llevaran a cabo dicha convocatoria dentro del término de un mes, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan el 10% o más de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 15 días naturales siguientes a la fecha en que se 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 que individualmente o en conjunto posean el 10% o más del total de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por parte del Fiduciario o por el Representante Común o por ambos, según corresponda, deberán firmarse por quien las realice y se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, con al menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. En dicha convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, en el entendido que en dicho orden del día no deberán aparecer rubros o puntos a tratarse y discutirse como "asuntos generales". Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México, México o en el lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido que este último tendrá que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, el Ciudad de México, México.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, y en cualquier caso de forma electrónica, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores.

(f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. 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 concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

(g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el

incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(h) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por 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 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 Tenedores demandantes en términos del párrafo anterior 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 su oposición. Todas las oposiciones contra una misma resolución de la Asamblea de Tenedores serán resueltas en una misma sentencia, y dicha sentencia surtirá efectos respecto de todos los Tenedores.

(i) El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas calidades, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores. El Representante Común actuará como presidente en cada Asamblea de Tenedores y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) o, en su defecto, actuará como Secretario y/o escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores, las Personas que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

(j) No obstante cualquier disposición en contrario en el Título y en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones de los Tenedores tomadas fuera de asamblea con el voto unánime de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieren sido tomadas dentro de una asamblea; en el entendido que las resoluciones unánimes tomadas fuera de asamblea deberán confirmarse por escrito y deberán notificarse al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Quórum de Instalación y Votación

(a) Salvo por los incisos (b), (c), (d), (e) y (f) siguientes del presente apartado y lo expresamente dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores de la mayoría de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes; en el entendido que si no se cumple con dicho quórum de asistencia y la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por la mayoría de los Tenedores presentes en la misma.

(b) Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en la Sección 4.3(vi) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores de al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberá estar presente; en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primera o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma.

(c) Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descritos en las Sección 4.3(vii) del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores del 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(d) Para efectos de que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre los asuntos descritos en Secciones 4.3(v), 4.3(x), 4.3(xiv); 4.3(xv) y 4.3(xviii) del Contrato de Fideicomiso se consideren válidamente instalados en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores del 80% más 1 de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos 80% más 1 de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(e) Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre los asuntos descritos en las Secciones 4.3(viii) y 4.3(ix) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores del 80% más 1 de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores del 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(f) Para efectos de que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en Sección 4.3(xii) del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(g) Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en la Sección 4.3(iii) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores de al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberá estar presente; en el entendido, que si dicho quórum no se cumple y la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes. Las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores en primera convocatoria, deberán ser aprobadas por el 60% más 1 de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea. Las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en segunda o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma.

(h) Para poder asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar las constancias emitidas por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, si es el caso, respecto de los Certificados que le pertenezcan a dichos Tenedores, al Representante Común en el lugar indicado en la convocatoria respectiva a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la asamblea deba reunirse. Los Tenedores podrán estar representados en la asamblea por cualquier apoderado, autorizado por una carta poder, firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(i) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

(j) Los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos descritos en la Sección 4.3(i)(2) del Contrato de Fideicomiso, deberán abstenerse a votar en las Asambleas de Tenedores que resuelvan los asuntos descritos en las Secciones 4.3(i) o 4.3(x) del Contrato de Fideicomiso, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

Facultades de la Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores tendrá, además de las enumeradas en otras Secciones del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión o las que resulten de la Ley Aplicable, las siguientes facultades:

- (i) aprobar (1) cualesquier operaciones que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, en el entendido que la Asamblea de Tenedores también deberá aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital cuando el Monto Adicional Requerido correspondiente represente 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, y en el entendido, además que en este supuesto, el Administrador deberá informar a la Asamblea de Tenedores que discutirá la Inversión de que se trate la decisión del Administrador de contar o no con un Seguro de Propiedad; (2) cualquier operación con Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o el Administrador o del Fideicomisario en Segundo Lugar o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés por un monto que sea equivalente o mayor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola;
- (ii) remover al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa (que deberá ser aprobada por escrito por el Administrador) para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) a petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles, así como cualquier prórroga a la Fecha de Vencimiento en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme a la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso;
- (v) a petición del Administrador, aprobar cualquier reapertura de la Emisión, es decir ampliar la Emisión ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles, sujeto en todo caso al porcentaje de votos favorables previstos en la Sección 3.1 (a)(i) del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título o aquél que documente Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles;
- (vii) después de que ocurra un Evento de Liquidación, aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa como Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- (ix) aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- (x) aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador, miembros del Comité Técnico, en términos de la Sección 5.2(i) del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) aprobar extensiones al Periodo de Inversión en términos de la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso, y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Periodo de Inversión, en caso de que el Administrador sea removido (con o sin causa) o en el supuesto en el que la totalidad de los Montos Adicionales Requeridos, junto con el Monto Inicial de la Emisión sean iguales al Monto Máximo de la Emisión;
- (xii) aprobar la cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV; en el entendido que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando dicha cancelación sea procedente por haberse dado ya cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a cargo del Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión;

(xiii) aprobar la cesión, transmisión o gravamen de los derechos o delegación de las obligaciones del Administrador o el Coinversionista conforme al Contrato de Coinversión, a una persona distinta de las Afiliadas de dicho Administrador y Coinversionista, respectivamente, en términos del Contrato de Coinversión;

(xiv) aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, y cualquier modificación a los mismos, así como cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xv) aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a la Sección 18.3 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;

(xvi) aprobar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Administración;

(xvii) aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso en términos del mismo, incluyendo los Fines del Fideicomiso, el Régimen de Inversión o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;

(xviii) aprobar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Administración;

(xix) aprobar la contratación, remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso a propuesta del Administrador;

(xx) aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de las Políticas de Inversión del Fideicomiso, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(xxi) designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico, en el entendido que dicho miembro deberá calificar como Miembro Independiente; y

(xxii) aprobar la contratación de los Seguros de Responsabilidad y el nombramiento de los asegurados correspondientes, en el entendido, que dicha aprobación deberá ocurrir en la primera Asamblea de Tenedores.

Convenios de Voto

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, debiendo para tal efecto, notificar al Representante Común sobre la renuncia de aquel derecho.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, por medio del Fideicomiso se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Integración del Comité Técnico

(a) El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, a quienes se designará conforme a lo siguiente: (i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, sustituir la designación del miembro del Comité Técnico por el designado (y su respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de

ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto por cada 10% de tenencia. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para que los Tenedores ejerzan el derecho aquí previsto, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.

(ii) Siempre y cuando el número de miembros del Comité Técnico nombrados conforme a la Sección 5.2(a)(i) del Fideicomiso sea igual o inferior a 9, la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico (y determinar sus correspondientes emolumentos, los cuales en todo caso serán pagados con cargo al Monto para Gastos de Asesoría), que en todo caso deberá calificar como Miembro Independiente, en el entendido, que dicho miembro del Comité Técnico deberá cumplir además con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV, respecto de cualquier Tenedor.

(iii) El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso), mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y que será la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

(b) En caso que los Tenedores que en virtud de haber representado individual o conjuntamente 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, hubieren designado uno o más miembros del Comité Técnico dejen de mantener dicho porcentaje en cualquier momento posterior, dichos Tenedores deberán entregar una notificación respecto de lo mencionado anteriormente al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los miembros del Comité Técnico así designados se entenderán removidos automáticamente, incluso si los Tenedores correspondientes no entregan la notificación que aquí se señala.

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

(d) El derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá en cualquier momento ser renunciado por escrito por dichos Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común.

(e) El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, al menos el 25% de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. En caso de remoción o substitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador removido o substituido dejarán de formar parte del mismo de forma automática, desde la fecha efectiva de remoción, sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto.

(f) El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos

consecutivos de 1 año salvo que dichos Tenedores establezcan un plazo distinto al momento de hacer el nombramiento correspondiente, y dicho nombramiento podrá ser revocado, o dichos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser removidos, conforme a lo previsto en la Sección 5.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que cualquier miembro del Comité Técnico que termine su encargo, ya sea porque la vigencia de su nombramiento terminó, o porque fue revocado o removido conforme al presente, continuará en el desempeño de sus funciones, hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en que tome posesión de su cargo la persona que lo sustituirá como miembro del Comité Técnico o (ii) hayan transcurrido 30 días naturales contados a partir de que terminó su encargo.

(g) Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por los suplentes que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor de Certificados que lo haya designado, según corresponda, tendrá el derecho de designar a un nuevo miembro del Comité Técnico propietario y sus respectivos suplentes.

(h) Excepto por lo previsto en la Sección 5.2(i) del Contrato de Fideicomiso, el nombramiento de miembros del Comité Técnico por el Administrador y por los Tenedores es honorífico y dichos miembros no recibirán contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño de sus funciones, salvo que dichos Tenedores o el Administrador, según sea el caso, expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones será cubierta exclusivamente por los Tenedores o Administrador que los hayan designado.

(i) Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador podrá, pero no está obligado a, fijar una contraprestación a los Miembros Independientes basada en tarifas comercialmente razonables según lo determine el Administrador, la cual deberá ser cubierta, en su caso, por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(j) En caso que se necesite celebrar una sesión del Comité Técnico y no hubiere al menos un Miembro Independiente del Comité Técnico, el Fiduciario convocará a una Asamblea de Tenedores a efecto de que designe a un miembro del Comité Técnico en términos de la Sección 5.2(a)(ii) del Fideicomiso.

(k) Cada nombramiento de un miembro de Comité Técnico deberá ser notificado al Fiduciario de conformidad con el artículo 115 de la LIC, las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el artículo 115 de la LIC.

Deberes de los Miembros del Comité Técnico

Los Miembros del Comité Técnico deberán actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que sea en el mejor interés del Fideicomiso.

Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un Conflicto de Intereses, o si la Persona que designó a dicho miembro tiene un Conflicto de Interés, en cualquier asunto que vaya a discutirse por el Comité Técnico deberá, sin demora, revelar dicho Conflicto de Intereses a los demás miembros y abstenerse de participar y estar presente en las discusiones y votación de dichos asuntos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité. Para mayor claridad, cualquier miembro del Comité Técnico designado por el Tenedor respecto del cual se está discutiendo una operación potencial entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor, no deberá estar presente, participar en las discusiones ni votar en tal asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité. Asimismo, para discutir las operaciones previstas en la Sección 5.5(vi) del Contrato de Fideicomiso se deberá de contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador (o a quién se le encomienden dichas funciones) y por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité Técnico.

Si un miembro del Comité Técnico considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, dicho miembro deberá declararlo ante los demás y solicitar que los miembros involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe

o pueda 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 de Interés se está discutiendo, deberán decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o puede existir.

Los miembros del Comité Técnico, por el mero hecho de aceptar su cargo, estarán sujetos a las disposiciones de confidencialidad previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas en el Contrato de fideicomiso, las siguientes facultades, (en el entendido que las que se listan a continuación serán indelegables):

(i) exclusivamente para efectos de lo dispuesto en la Circular Única, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido en términos del Contrato de Fideicomiso, y en su caso modificar las Políticas de Valuación, en cada caso, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(ii) aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición, transferencia o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, en el entendido que, en este supuesto, el Administrador deberá informar a los miembros del Comité Técnico que discutirán la Inversión de que se trate la decisión del Administrador de contar o no con un Seguro de Propiedad;

(iv) aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso;

(v) discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor;

(vi) salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos de la Sección 4.3(i) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o del Fideicomisario en Segundo Lugar, o respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro Vehículo de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones o que implique un Conflicto de Interés por un monto que sea menor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;

(viii) solicitar al Fiduciario la contratación de Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con la Sección 5.9(a) del Contrato de Fideicomiso; y

(ix) establecer comités auxiliares exclusivamente para el apoyo de sus funciones, en el entendido que dichos comités auxiliares estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán, en caso casa, presididos por cualquier Miembro Independiente.

Asuntos Reservados y Requisitos Adicionales

Exclusivamente los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes participarán en las deliberaciones y tendrán derecho a votar en cualquiera de las sesiones del Comité Técnico que traten Asuntos Reservados.

Convenios de Voto

Los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios para ejercer su voto en una sesión del Comité Técnico, en el entendido que, los Miembros Independientes no podrán ser parte de cualesquier convenios mediante los cuales se pacte el ejercicio del voto en el mismo sentido que las decisiones tomadas por el Administrador. La celebración los convenios objeto de este apartado y sus términos deberá ser notificada al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración para efectos de que el Fiduciario revele dicha información al público en general a través de la BMV y Emisnet, así como la existencia de dicho convenio en el Reporte Anual.

Asesores Independientes

(a) El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste contrate a asesores independientes (los "Asesores Independientes") los cuales podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto para asesorar a los miembros del Comité Técnico (distintos de los miembros que haya nombrado el Administrador o que no sean Miembros Independientes); en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico y en el entendido, además, que los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de dichos Asesores Independientes serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Administrador y no podrán exceder, en conjunto, del Monto para Gastos de Asesoría. Para evitar dudas, la contratación de los Asesores Independientes es distinta a la contratación de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables o de otro tipo que se efectúe en relación con la implementación, participación, evaluación, adquisición, financiamiento, cobertura, mantenimiento, monitoreo, o venta de cualquier Inversión que lleve a cabo el Administrador, los cuales forman parte de los Gastos de Inversión.

(b) La Asamblea de Tenedores también podrá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de Asesores Independientes para asesorar a los Tenedores; en el entendido que, dichos Asesores Independientes deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Fiduciario si el Administrador lo considera apropiado. Todos los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes aprobados por la Asamblea de Tenedores deberán ser pagados por el Fiduciario y no deberán exceder, de manera conjunta, del Monto para Gastos de Asesoría. Para evitar dudas, la contratación de los Asesores Independientes es distinta a la contratación de asesores legales a quienes se encomiende la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Las partes del Fideicomiso liberan de cualquier responsabilidad a los miembros del Comité Técnico y/o a los Tenedores que tomen alguna decisión o realicen alguna acción con base en la asesoría y determinación de un Asesor Independiente contratado en términos del Contrato de Fideicomiso, siempre que dicha decisión o acción se haya tomado o llevado a cabo, según corresponda de buena fe, y en cada caso, no medie negligencia, fraude o dolo.

Facultades del Fiduciario

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario.

Renuncia y Sustitución del Fiduciario

La Asamblea de Tenedores podrá en todo momento remover al Fiduciario de conformidad con la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días naturales, un fiduciario sustituto deberá (i) ser nombrado por la Asamblea de Tenedores, (ii) aprobado por escrito por el Administrador y el Fideicomitente, y (iii) aceptar el nombramiento como Fiduciario de conformidad con la Sección 7.5(b) del Fideicomiso.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento por una causa grave determinada por un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio conforme al artículo 391 de la LGTOC; en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sucesor haya sido designado por la Asamblea de Tenedores, conforme a la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso (y el fiduciario sustituto haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sucesor haya aceptado dicho nombramiento por escrito conforme a la Sección 7.5(b) del Contrato de Fideicomiso.

Contrato de Administración

Mediante la celebración del Fideicomiso se designa a Gava Manager, S.A. de C.V. como administrador para que proporcione los Servicios de Administración para beneficio del Fiduciario, y Gava Manager, S.A. de C.V. conviene en desempeñar sus obligaciones como administrador bajo el Contrato de Fideicomiso. Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario deberá celebrar un contrato de administración con el Administrador sustancialmente en los mismos términos y condiciones que el formato adjunto al Contrato de Fideicomiso.

Coinversión

A efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar con el Coinversionista y con el Administrador, un contrato de coinversión sustancialmente en los mismos términos y condiciones que el formato adjunto al Contrato de Fideicomiso.

El Coinversionista participará en las Inversiones, (i) de forma directa, (ii) mediante aportaciones de capital o recursos al Vehículo de Inversión respectivo, o (iii) a través de financiamientos al Vehículo de Inversión respectivo; cada caso, según lo determine el Administrador, en el entendido que la participación del Coinversionista en las Inversiones se hará en los mismos términos y condiciones aplicables a la Inversión realizada por el Fideicomiso, y de manera simultánea, de conformidad con este apartado y con los términos del Contrato de Coinversión y en el entendido, además que el Coinversionista y/o sus Afiliadas podrán adquirir Certificados Bursátiles en la oferta pública de Certificados Bursátiles, y el monto invertido en dichos Certificados Bursátiles, junto con cada uno de los Montos Adicionales Requeridos que hubiere fondeado en su carácter de Tenedor, serán tomados como cumplimiento a su obligación de invertir en términos del Contrato de Coinversión, y para dichos efectos el Administrador determinará a cuales de las Inversiones deberán asignarse las cantidades que hubiesen sido aportadas por el Coinversionista y/o sus Afiliadas, ya sea por la adquisición Certificados Bursátiles en la oferta pública o por el pago de los Montos Adicionales Requeridos que les correspondan.

El Coinversionista estará obligado a invertir, conforme a su Porcentaje de Participación (tomando en cuenta las aportaciones realizadas a través de la adquisición de Certificados Bursátiles y Montos Adicionales Requeridos conforme a la Sección 8.2(b) del Fideicomiso), en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, conforme a los términos del Contrato de Coinversión. En relación con lo anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar en cualquier momento podrá instruir al Fiduciario para que utilice en todo o en parte la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional) para pagar las

inversiones que el Coinversionista se ha obligado a realizar de forma conjunta con el Fideicomiso, en el entendido, además, que si dicha obligación termina, entonces el Fideicomisario en Segundo Lugar podrá solicitar al Fiduciario la devolución de cualesquier monto remanente de dicha la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional).

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

Los términos de cada Inversión por parte del Coinversionista estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Coinversión y los demás Documentos de la Emisión respectivos.

A efecto de evitar conflictos de interés potenciales como consecuencia de que el Coinversionista y/o cualquiera de sus Afiliadas sean Tenedores de Certificados Bursátiles, en tanto Gava Manager, S.A. de C.V. esté actuando como Administrador, cualquier Certificado Bursátil que le pertenezca a dichas Personas no tendrá derecho a votar ni a participar en cualquier Asamblea de Tenedores en las que discutan los asuntos previstos en la Secciones 4.3(i), 4.3(iii), 4.3(iv), 4.3(v), 4.3(vi), 4.3(vii), 4.3(viii), 4.3(ix), 4.3(x), 4.3(xi), 4.3(xiii), 4.3(xiv), 4.3(xvi), 4.3(xvii), 4.3(xviii); 4.3(xix); y 4.3(xx) del Fideicomiso no serán tomados en cuenta al momento del cómputo del quórum o los porcentajes de votación exigidos para las Asambleas de Tenedores que discutan dichos asuntos. Asimismo, en tanto Gava Manager, S.A. de C.V. esté actuando como Administrador, cualquier Certificado Bursátil que sea propiedad del Coinversionista o sus Afiliadas, no será tomado en cuenta al momento del cálculo de los porcentajes previsto en la Secciones 4.1(b), 4.1(c), 4.1(d), 4.1(e) y 4.1(g) del Fideicomiso y tanto el Coinversionista y o sus Afiliadas renunciarán al derecho que pudieren tener, en su calidad de Tenedores, para designar a un miembro del Comité Técnico previsto en la Sección 5.2(a)(i) y la Sección 5.2(a)(ii) del Fideicomiso.

En tanto Gava Manager, S.A. de C.V. esté actuando como Administrador, el Coinversionista y/o sus Afiliadas no transmitirán sus Certificados Bursátiles a cualquier Persona distinta a cualquier Afiliada del Administrador, salvo con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

A efecto de evitar dudas, en caso que el Administrador renuncie o sea removido como Administrador del Fideicomiso de conformidad con las Secciones 6.1, 6.2 o 6.3 del Contrato de Administración, las limitaciones y restricciones contenidas en las Secciones 8.1(f) y 8.2(g) del Fideicomiso se tendrán por terminadas

Socios Inmobiliarios

En adición a cualquier tipo de coinversión prevista en el Fideicomiso, el Administrador podrá, a su entera discreción, permitir que cualquier Persona coinvierta conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión (como socio) cuando dicho socio contribuya inmuebles, experiencia operativa, o cualquier otro tipo de valor agregado a las Inversiones potenciales y si, a consideración del Administrador, dicha participación facilitaría la consumación de la Inversión, o de otra forma resultaría benéfica, necesaria o deseable para la consumación o para aumentar el valor de dicha Inversión, lo anterior sujeto a las restricciones o requisitos legales, fiscales o regulatorios que resulten aplicables, sin requerir para tales efectos, la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

En caso de que alguna Inversión requiriera la aprobación de la Asamblea de Tenedores conforme a la Sección 4.3(a) del Fideicomiso o del Comité Técnico conforme a la Sección 5.5(iii) del Fideicomiso, el Administrador informará a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico a la que se haya sometido a aprobación la Inversión respectiva, si participará un socio inmobiliario en términos del presente apartado

identificará claramente en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda, al socio inmobiliario que participará en la Inversión sujeta a aprobación.

Inversiones

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar inmuebles de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con la aprobación de la Asamblea de Tenedores para tales efectos), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital (en conjunto, las "Inversiones"), en el entendido que las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

Cuando se pretenda adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV o emitidos por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las Inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán representar cuando menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate; excepto tratándose de Inversiones Temporales.

Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones

El Fideicomiso tendrá un periodo de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el quinto año posterior a la Fecha Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador a su entera discreción por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un período adicional de 1 año, a la entera discreción del Administrador, y en el entendido además, que la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de (1) aprobar extensiones adicionales a las aquí previstas al Periodo de Inversión, (2) terminar anticipadamente el Periodo de Inversión, en caso de que el Administrador sea removido (con o sin causa); ó (3) terminar anticipadamente el Periodo de Inversión en el supuesto en el que la totalidad de los Montos Adicionales Requeridos, junto con el Monto Inicial de la Emisión sean iguales al Monto Máximo de la Emisión, en cada caso conforme a la Sección 4.3(xi) del Contrato de Fideicomiso.

Durante el Periodo de Inversión el Administrador tendrá a su cargo:

- *Identificación de Oportunidades:* El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- *Análisis y Estructuración:* Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- *Recomendación de Inversión:* Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su recomendación al Comité Técnico y, en algunos casos, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera en cada caso conforme al Contrato de Fideicomiso.

- *Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.* Después de que el Comité de Inversión haya recomendado una oportunidad de inversión potencial, el Administrador deberá someterla al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores según lo requiera el Contrato de Fideicomiso. Si dicha autorización no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

El Administrador será responsable de computar los montos y demás características de las Inversiones que efectúe el Fiduciario (directamente o a través de Vehículos de Inversión) y el Fiduciario deberá verificar dichos cálculos y demás características.

Los cálculos se harán de forma acumulada respecto de cada tipo de Inversión que se lleve a cabo, es decir, se sumará al monto que deba invertirse en una Inversión en particular los montos previamente invertidos en Inversiones del mismo tipo.

Políticas de Inversión del Fideicomiso

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios consistentes en proyectos de vivienda horizontal y vertical, proyectos de oficina y de Usos Mixtos, con el objetivo tanto de generar diversificación en el portafolio de inversión como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto, al finalizar el Periodo de Inversión (y considerando, en su caso, las Inversiones aprobadas dentro de dicho periodo pero aún no fondeadas), en el entendido que las Inversiones realizadas por el Fiduciario en proyectos inmobiliarios que no tengan un componente de vivienda no podrán exceder en lo individual o en su conjunto del 10% del Monto Máximo de la Emisión y en el entendido además, que respecto de las Inversiones en proyectos inmobiliarios de Usos Mixtos que incluyan un componente de vivienda, aquellos componentes distintos a los de vivienda no podrán exceder en lo individual o en su conjunto del 30% del Monto Máximo de la Emisión y en el entendido además, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones que se encuentren excluidas, prohibidas o restringidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 4.3(i) del Fideicomiso y de la facultad del Comité Técnico previsto en la Sección 5.5(iii) del Fideicomiso, el Administrador estará facultado en todo momento para reinvertir, o instruir al Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión que se reinviertan, todos o cualquier porción de los recursos originados por una Inversión en particular, en la misma Inversión y en ningún caso en una Inversión distinta, conforme a los términos que el Administrador le indique, en el entendido que no se considerarán como Inversiones distintas, separadas o independientes a cada una de las fases o etapas que conformen un mismo proyecto inmobiliario objeto de una Inversión.

Los lineamientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso como las “Políticas de Inversión del Fideicomiso” y la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso aquí previstas

Opciones de Inversión

Para realizar las Inversiones descritas en el Fideicomiso que hayan sido aprobadas de conformidad con la Sección 9.2 del mismo, el Fiduciario, por instrucción del Administrador, podrá constituir, adquirir de un tercero y/o participar en, un Vehículo de Inversión.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, podrá realizar las Inversiones, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, bajo cualquier tipo de estructura de propiedad, incluyendo, sin limitación, propiedad directa, copropiedad, concesiones y usufructos, derechos reales de todo tipo (incluyendo derecho real de superficie) opciones de compra, obligaciones de compra/venta bajo contratos llave en mano, co-inversiones, arrendamientos directos o indirectos, arrendamientos maestros, y contratos de desarrollo o construcción.

Vehículos de Inversión

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento que constituya uno o más Vehículos de Inversión para realizar Inversiones. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador para dichos fines, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir y financiar a dichos Vehículos de Inversión, incluyendo sin limitación celebrar el contrato de fideicomiso, realizar cualquier aportación a dicho fideicomiso, en Pesos o en Dólares y/u otorgar préstamos o cualquier tipo de financiamiento en Pesos o en Dólares a dichos Vehículos de Inversión. El Administrador podrá, a su discreción, determinar las características de cada Vehículo de Inversión, incluyendo en su caso el tratamiento fiscal, y deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión de tiempo en tiempo.

El Fiduciario será fideicomisario, socio o accionista, según corresponda, de los Vehículos de Inversión.

El Administrador podrá, en cualquier momento (previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera), instruir al Fiduciario a que otorgue préstamos o cualquier tipo de financiamiento (incluyendo deuda convertible) a un Vehículo de Inversión; en el entendido, que la instrucción por escrito del Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho préstamo y la forma en que dicho préstamo o financiamiento deberá ser documentado. Cualquier préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión del Fideicomiso no deberá ser considerado para el cálculo de los Lineamientos de Apalancamiento.

Cada Vehículo de Inversión abrirá sus propias cuentas bancarias y podrá cubrir de forma directa los Gastos de Inversión y Comisión de Administración que sean atribuibles a dicho Vehículo de Inversión.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario que (i) use más de un Vehículo de Inversión para cualquier Inversión o grupo de Inversiones, incluyendo que alguno de dichos Vehículos de Inversión sea fideicomitente y/o fideicomisario, socio o accionista, según corresponda de cualesquier Vehículos de Inversión, y (ii) termine o liquide cualquier Vehículo de Inversión que no mantenga ninguna Inversión para el beneficio del Fideicomiso.

Apalancamiento

El Fiduciario (ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) podrá obtener préstamos o financiamientos de cualquier tipo (diferentes a los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión) según lo determine el Administrador, los cuales podrán incluir, sin limitación, préstamos garantizados, no garantizados, con y sin recurso (o a través de instrumentos derivados) en contra del Patrimonio del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión o los activos de dichos Vehículos de Inversión, sujetos a las restricciones previstas más adelante y a la previa autorización del Comité de Inversión, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, cuando ésta se requiera y según sea aplicable, incluyendo, entre otros:

- Créditos puente o créditos a la construcción con garantía hipotecaria, cuyos plazos por lo general se estima serían de 6 a 60 meses, según sea el plazo del periodo de construcción;
- Créditos o refinanciamientos cuyo objeto sea sustituir pasivos existentes con créditos que ofrezcan mejores condiciones económicas;
- Créditos para capital de trabajo para mantener gastos y operación del negocio particularmente durante la etapa de inversión, cuyos plazos por lo general se estima serían iguales o menores a tres años;

- Créditos con o sin garantía cuyo objetivo sea facilitar la consumación de una adquisición;
- Créditos revolventes garantizados con activos existentes, entre otros, como cuentas por cobrar, efectivo, inversiones, compromisos por fondear e inmuebles, cuyos plazos por lo general se estima serían iguales o menores a tres años;
- Créditos sobre cuentas designadas para la devolución del IVA, cuyos plazos por lo general se estima serían de un 12 a 18 meses;
- Créditos de largo plazo con garantía hipotecaria y/o prenda sobre los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento para servir la deuda, entre otros, cuyos plazos por lo general se estima serían de 5 a 15 años, según las condiciones de mercado prevalecientes;
- Créditos en moneda nacional o en moneda extranjera, principalmente dólares, según sea la fuente de ingresos esperada del inmueble, siempre evitando una disparidad con la fuente de repago del inmueble;

El monto total de los préstamos efectivamente dispuestos por el Fiduciario de forma directa (incluyendo sin limitar las Líneas de Suscripción) no deberá exceder del 20% del Monto Máximo de la Emisión. Adicionalmente, el endeudamiento incurrido por cualquiera de los Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular, no deberá exceder del 65% del valor de mercado (*fair market value*) de dicha Inversión (los “Lineamientos de Apalancamiento”); en el entendido, sin embargo que las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso no deberán aplicar a (i) cualquier deuda en la que incurra el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión para refinanciar deudas existentes en el contexto de una renegociación o reestructura de la misma, (ii) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fiduciario conforme a la Sección 9.5(c) del Fideicomiso, y (iii) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso para financiar el IVA. La Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar préstamos o financiamiento que no se ajusten a los Lineamientos de Apalancamiento aquí previstos.

Para efectos de claridad, las cantidades con las que se paguen Inversiones y Gastos de Inversión que provengan de créditos contratados por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión no se considerarán para determinar el monto al cual asciende el “Monto Solicitado a los Tenedores” para efectos de las Distribuciones de Efectivo Disponible, en el entendido, que las cantidades que provengan de dichos créditos podrán utilizarse como Efectivo Disponible si así lo determina el Administrador.

Cumplimiento con la Ley

El Administrador y/o el Fideicomitente no deberán realizar, ni deberán instruir al Fiduciario para que éste realice acción alguna, que a juicio del Administrador o el Fideicomitente, pudiera anticiparse razonablemente que viole cualquier norma de cualquier órgano de gobierno o cualquier agencia que tenga jurisdicción sobre el Administrador o el Fideicomitente, el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión.

Cuentas del Fideicomiso

(a) En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir a su nombre de conformidad con las instrucciones previas y por escritas del Administrador, la Cuenta General, la Cuenta de Distribuciones y, por instrucciones del Administrador, cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso (dichas cuentas, las “Cuentas del Fideicomiso”) y administrar y mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier otro Banco Elegible. Cada una de las Cuentas del Fideicomiso será manejada exclusivamente por el Fiduciario, quien será el único facultado para efectuar retiros de las mismas y quien tendrá, sujeto a lo dispuesto conforme al Contrato de Fideicomiso, el único y exclusivo dominio y control sobre las mismas. Si cualquier Banco Elegible con el cual se haya abierto una Cuenta del Fideicomiso, por cualquier razón, deja de ser un Banco Elegible, el Fiduciario deberá abrir una cuenta y transferir los fondos depositados en dicho Banco no Elegible a un Banco Elegible en cuanto sea posible

como lo instruya el Administrador. Para la correcta administración de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción que al efecto reciba por parte del Administrador, dará acceso de consulta a las Cuentas de Fideicomiso, cuya naturaleza así lo permita, a las personas físicas que el Administrador le instruya, con la finalidad de que puedan verificar la recepción de los recursos acreditados en las mismas, indicando respecto de cada una de ellas: (i) nombre completo; (ii) dirección; (iii) correo electrónico; (iv) teléfono; (v) copia de su identificación oficial con firma de cada una de ellas; y (vi) clave en el RFC de cada uno de ellos.

El Fiduciario sólo podrá transferir recursos entre las Cuentas del Fideicomiso en caso de que haya recibido instrucciones expresas por escrito para ello por parte del Administrador.

(b) Cualquier estado de cuenta y/o reporte requerido bajo los términos del Contrato de Fideicomiso que sea presentado por el Fiduciario a las partes de dicho Fideicomiso, será preparado de conformidad con los formatos que han sido institucionalmente aprobados, y deberán contener toda la información que el Fiduciario determine, de conformidad con las políticas institucionales y se enviará por correo electrónico adjuntando debidamente al mismo el formato respectivo en PDF. Las partes, tendrán la facultad de solicitar aclaraciones o información adicional al respecto dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la recepción de los estados de cuenta y reportes correspondientes. En caso de no hacer observaciones dentro de dicho plazo. Respecto a los saldos en las Cuentas del Fideicomiso o cualquier otra información con respecto al Patrimonio del Fideicomiso que le soliciten el Fideicomitente, el Representante Común, el Administrador o Fideicomisario en Segundo Lugar por escrito, el Fiduciario entregará la información así solicitada a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba dicha solicitud por escrito, salvo que expresamente se establezca otro plazo de entrega conforme al Contrato de Fideicomiso;

Cualquier estado de cuenta y/o reporte requerido bajo los términos del Fideicomiso que sea presentado a las demás partes del Contrato de Fideicomiso por el Fiduciario, en relación a las Cuentas del Fideicomiso que se mantengan con una institución distinta a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, serán copias de los estados de cuenta relativos a las Cuentas del Fideicomiso que mantenga el Fiduciario conforme al Fideicomiso, que hayan emitido desde el último día del mes anterior la o las instituciones de crédito con quienes se mantengan dichas cuentas bancarias, y/o copias de los estados de cuenta relativos a las Inversiones Temporales que hubiese hecho el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, que hayan emitido desde el último día del mes anterior, la o las instituciones financieras intermediarias a través de quienes se hubiesen realizado dichas Inversiones Temporales. Dichos estados de cuenta y/o reportes serán enviados únicamente mediante correo electrónico adjuntando debidamente al mismo el archivo electrónico correspondiente.

(c) Salvo que en el Contrato se exprese lo contrario, en la medida que le sea posible, el Fiduciario, en vez de abrir cuentas de crédito o de intermediación para cada una de las cuentas mencionadas anteriormente, podrá mantener dichas cuentas mediante el uso de registros, si esos registros proporcionan un nivel adecuado de control y de identificación necesario para los fines del Fideicomiso. Cualesquiera transferencias que se realicen entre cuentas del Fideicomiso deberán hacerse por transferencia electrónica de fondos o cualquier otro medio al que el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos.

(d) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá abrirse y mantenerse en Pesos o en Dólares, o en Pesos y en Dólares, o en cualquier otra moneda, a discreción sólo del Administrador. Cualesquiera transferencias de efectivo entre las diferentes Cuentas del Fideicomiso conforme a la Cláusula X del Fideicomiso deberán realizarse por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador.

Cuenta General

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, deberá abrir y mantener la Cuenta General para recibir y depositar la Aportación Inicial, la Aportación Adicional, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión. Los recursos depositados en la Cuenta General deberán aplicarse para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con

los recursos de dicha Aportación Adicional) sólo podrá ser utilizada para pagar las Inversiones que el Coinversionista se ha comprometido a hacer de forma conjunta con el Fideicomiso en términos del mismo.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier monto depositado en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General, pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos) para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Periodo de Inversión, pagar Gastos del Fideicomiso, o hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con las Sección 12.1 y 12.2 del Fideicomiso. Cada instrucción deberá especificar; (i) el monto que será transferido o pagado, (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados serán aplicados, (iii) la fecha en que el monto deberá ser transferido y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hará dicho pago.

Cada vez que el Comité Técnico (como Asunto Reservado) o la Asamblea de Tenedores aprueben la contratación de un Asesor Independiente, los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente, el Fiduciario deberá utilizar montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General, pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos) para, con la instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, pagar cualesquiera honorarios, costos y gastos, hasta un monto máximo de \$10,000,000.00 M.N. ("Monto para Gastos de Asesoría") relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente. Para evitar dudas, el Monto para Gastos de Asesoría no se tomará en cuenta para el cálculo del Monto Solicitado a los Tenedores, del Retorno Preferente, y en consecuencia tampoco para las Distribuciones de Incentivo. La Asamblea de Tenedores podrá, de tiempo en tiempo, en caso de que se haya hecho uso de los recursos del Monto para Gastos de Asesoría, asignar cantidades adicionales que no superen en lo individual un monto equivalente a \$5,000,000.00, con el objeto de reconstituir el Monto para Gastos de Asesoría hasta por su monto original, en el entendido que todas y cualesquier cantidades que se mantengan o se hayan mantenido como parte del Monto para Gastos de Asesoría no se considerarán para el cálculo del Monto Solicitado a los Tenedores, del Retorno Preferente, y en consecuencia tampoco para las Distribuciones de Incentivo.

El Fiduciario deberá usar montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General, pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos) para pagar cualquier indemnización que deba pagarse conforme al Contrato de Fideicomiso.

A la terminación del Periodo de Inversión el Administrador deberá hacer el cálculo de (i) los montos que serán utilizados para hacer pagos relacionados con las Inversiones aprobadas conforme al Contrato de Fideicomiso, (ii) los Gastos del Fideicomiso que razonablemente se estime deberán pagarse con fondos de la Cuenta General hasta el término de la vigencia del Fideicomiso, (iii) la porción del Monto para Gastos de Asesoría que no se haya utilizado y (iv) las indemnizaciones pagaderas conforme al Contrato de Fideicomiso que razonablemente se espere que deban ser pagadas con fondos de la Cuenta General hasta la terminación del Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, deberá abrir y mantener una cuenta (la "Cuenta de Distribuciones") para recibir cualesquiera pagos debidos al Fiduciario en relación con (i) Vehículos de Inversión, (ii) Inversiones directamente realizadas por el Fiduciario e (iii) intereses moratorios y penas convencionales derivados derivado de un incumplimiento por parte de un Tenedor de su obligación de pago en la Fecha de Emisión Subsecuente o una adquisición de Certificados Bursátiles sin autorización del Comité Técnico (cuando ésta se requiera) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo pagos de rentas o cualquier venta o disposición de las mismas.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier

monto depositado en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta de Distribuciones) para pagar Gastos del Fideicomiso, indemnizaciones pagaderas de conformidad con las Secciones 17.2 ó 17.3 del Fideicomiso en el Contrato de Fideicomiso o para hacer Inversiones aprobadas durante el Periodo de Inversión de conformidad con la Sección 9.2 del Fideicomiso. Cada instrucción deberá especificar: (i) la cantidad que deba ser transferida o pagada, (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados serán aplicados, (iii) la fecha en que el monto deberá ser transferido y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hará dicho pago.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario que utilice cualquier monto depositado en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta de Distribuciones) para distribuirlo a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con las Secciones 12.1 y 12.2 del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Administrador deberá, a más tardar el último día de cada trimestre de un ejercicio fiscal, instruir al Fiduciario a que realice lo más pronto posible dichas distribuciones con todos los recursos recibidos en la Cuenta de Distribución, en su caso, que excedan del monto que resulte de sumar lo siguiente:

(i) las reservas para realizar pagos por Inversiones aprobados durante el Período de Inversión y Gastos del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.3(b) del Fideicomiso, según sea determinado razonablemente por el Administrador;

(ii) las cantidades necesarias para pagar cualquier obligación del Fiduciario (incluyendo Gastos del Fideicomiso) que ya deba pagarse a esa fecha, o que deberá pagarse dentro de los 90 días naturales siguientes al último día de dicho trimestre, según sea determinado razonablemente por el Administrador; y

(iii) las reservas para pagar obligaciones contingentes del Fideicomiso (incluyendo Gastos del Fideicomiso) según sea determinado razonablemente por el Administrador.

Distribuciones

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los rendimientos de las Inversiones Temporales) como se prevé a continuación; en el entendido, que el Administrador deberá, a su discreción y en la medida que el régimen fiscal aplicable a los actos o actividades realizadas a través del Fideicomiso lo permita, determinar:

- (i). con respecto de cualquier cantidad depositada en cualquier Cuenta del Fideicomiso, la porción de dicha cantidad que deberá ser distribuida conforme al Contrato de Fideicomiso (dicha cantidad, el “Efectivo Disponible”); y
- (ii). la fecha en la cual el Efectivo Disponible deberá ser distribuido (cada una de dichas fechas, una “Fecha de Distribución”), la cual deberá notificarse por escrito al Indeval o a través de los medios que determine, al Representante Común, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación correspondiente de la misma en Emisnet por el Fiduciario, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación (cada una de dichas fechas, una “Fecha de Aviso de Distribución”), debiendo precisar en dicho aviso el monto de Efectivo Disponible a ser distribuido.

Distribuciones de Efectivo Disponible

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir, en Pesos a través del Indeval (para el caso de distribuciones a los Tenedores), el Efectivo Disponible en la Fecha de Distribución correspondiente, de la forma que se señala a continuación; en el entendido que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- (i) *Primero*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de

impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores;

- (ii) *Segundo*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente;
- (iii) *Tercero*, el 90% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar y el 10% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso); y
- (iv) *Cuarto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Para efectos de lo anterior, "Retorno Preferente" significa la cantidad o las cantidades necesarias para que los Tenedores obtengan o hayan obtenido, un rendimiento anual compuesto equivalente al 10% sobre el saldo insoluto del Monto Solicitado a los Tenedores y tomando en cuenta todas y cada una de las Distribuciones hechas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles a partir de la fecha en que cada Distribución hubiere sido hecha, calculado de la siguiente manera:

- (i) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será una cantidad equivalente a las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados, calculados a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha fecha de distribución; y
- (ii) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, el Monto Solicitado a los Tenedores será la cantidad que resulte de sumar:
 - (a) respecto del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad destinada a pagar las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de los Seguros de Responsabilidad):
 - (1) tratándose de la porción que hubiese sido efectivamente utilizada para pagar Inversiones y Gastos del Fideicomiso, sobre dicha porción efectivamente utilizada a partir de la fecha de los respectivos pagos y hasta dicha fecha de distribución, y
 - (2) tratándose de la porción que no hubiese sido efectivamente utilizada conforme al inciso (1) anterior, sobre dicha porción no utilizada a partir de fecha de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente a la primer Llamada de Capital, y hasta la fecha de dicha distribución.
 - (b) respecto de cada Monto Adicional Requerido, sobre el total de dicho monto, a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente y hasta dicha fecha de distribución.

Retención de Impuestos

Por favor, refiérase a la Sección "II. LA OFERTA – 1. Características de los Valores – 1.41 Retenciones de Impuestos".

Devolución

Por favor, refiérase a la Sección "II. LA OFERTA – 1. Características de los Valores – 1.42 Devoluciones".

Distribuciones de Incentivo ante la Remoción del Administrador

En caso que el Administrador sea removido (i) después de que hubiere ocurrido algún Evento de Remoción del Administrador que se haya materializado por una conducta que no sea imputable al Administrador, o (ii) sin que hubiere existido un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, una cantidad en efectivo equivalente a las Distribuciones de Incentivo que dicho Fideicomisario en Segundo Lugar hubiera recibido, asumiendo que en la fecha en que se notifique dicha remoción o renuncia todas las Inversiones hubieren sido enajenadas al valor que resulte del procedimiento descrito en la Sección 12.5(c) del Fideicomiso, y los recursos obtenidos de dichas enajenaciones hubieren sido distribuidos en términos de la Sección 12.2 del Fideicomiso.

La cantidad señalada en la Sección 12.5(a) del Fideicomiso será pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos. En caso de que en la fecha en que deba pagarse dicha cantidad, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá hacer dicho pago dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en dicho caso, a partir de dicha fecha, y dichas cantidades adeudadas al Fideicomisario en Segundo Lugar causarán intereses a una tasa anual igual a la TIIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha suscripción del pagaré, multiplicado por 1.5; y

Para efectos de hacer los cálculos señalados en la Sección 12.5(a) del Fideicomiso, tanto el Fideicomisario en Segundo Lugar como el Representante Común (en este último caso, actuando por instrucciones de la Asamblea de Tenedores) seleccionarán un valuador independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes utilizados por el Fideicomiso) y se lo notificará a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la remoción o renuncia del Administrador. Si una de las partes omite seleccionar a su valuador independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el valuador independiente 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 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y en caso de que haya una discrepancia menor del 5% 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%, el Fideicomisario en Segundo Lugar 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 3 avalúos. Si dicha designación no ocurre dentro del plazo señalado, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Cámara Internacional de Comercio que designe al tercer valuador independiente. Dicho tercer valuador independiente hará la valuación de todos los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de remoción del Administrador, netos de pasivos. En la valuación de activos inmobiliarios se utilizarán las Políticas de Valuación. Los honorarios y gastos reembolsables que sean razonables y documentados relativos al contratación del valuador independiente serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto de Mantenimiento.

Distribución Final y otras Distribuciones

Una vez terminado el Periodo de Inversión, tan pronto sea posible después de la fecha en que todas las Inversiones realizadas por el Fiduciario hayan sido realizadas, liquidadas o declaradas como pérdida, el Administrador instruirá al Fiduciario que designe un Día Hábil para ser la "Fecha de Distribución Final" en la que todo el efectivo depositado en cualesquier Cuentas del Fideicomiso (excepto por aquellas cantidades necesarias para que el Fiduciario lleve a cabo el pago de cualesquier comisiones, honorarios, gastos, obligaciones, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contemplados en el Contrato de Fideicomiso) será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Sección 12.2 del Fideicomiso.

Con al menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución Final el Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común, al Indeval por escrito, o a través de los medios que determine, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación del aviso correspondiente de la cantidad que

será pagada y publicar un aviso relacionado con la misma en Emisnet. Asimismo el Fiduciario deberá instruir a Indeval la entrega del Título una vez que sea verificado el pago de la distribución correspondiente a dicha Fecha de Distribución Final.

Reportes del Administrador y del Fiduciario

Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes al final de cada uno de los primeros tres trimestres y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes al término del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros propietarios del Comité Técnico, al Comité de Inversión y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que así lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

- un resumen del desempeño de sus funciones así como del desempeño del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;
- un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;
- un resumen de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y, en su caso, de las Desinversiones y/o un resumen con respecto de cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso;
- un reporte de los Gastos de la Inversión, Gastos de Mantenimiento y Comisiones de Administración pagados por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- un reporte del cálculo de las distribuciones y las Distribuciones de Incentivo pagadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y
- un reporte de las operaciones financieras derivadas que se hubieren celebrado durante el trimestre y de manera acumulada, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Tan pronto como sea posible después de que se integre el Comité Técnico y el Comité de Inversiones, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV respecto de la integración de dichos comités, así como los eventos de renuncia, sustitución o remoción de sus miembros.

Tan pronto sea posible después de que el Fiduciario o algún Vehículo de Inversión efectúe una Inversión o cuando ocurra algún evento relevante relativo a dicha Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV y a la BMV al respecto.

Eventos de Liquidación

Ver apartado “II. LA OFERTA — 1. Características de los Valores — 1.29 Eventos de Liquidación y Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso” de este prospecto.

Distribución Final y otras Devoluciones

Una vez terminado el Periodo de Inversión, tan pronto sea posible después de la fecha en que todas las Inversiones realizadas por el Fiduciario hayan sido realizadas, liquidadas o declaradas como pérdida, el Administrador instruirá al Fiduciario que designe un Día Hábil para ser la “Fecha de Distribución Final” en la que todo el efectivo depositado en la Cuenta de Distribución será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier cantidad depositada en la Cuenta General u otros montos remanentes que se encuentren depositadas en cualquier otra Cuenta del Fideicomiso distinta a la Cuenta de Distribución, que hayan sido

solicitadas a los tenedores en virtud de cualquier Llamada de Capital, y las cuales no hayan sido utilizadas para hacer Inversiones y/o pagar Gastos del Fideicomiso, serán devueltas a los Tenedores en la Fecha de Distribución Final. Para evitar cualquier duda, los pagos de dichos remanentes, si los hay, no deberán tomarse en cuenta para el cálculo de la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, ni para las Distribuciones de Incentivo.

Con al menos 6 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Distribución Final el Fiduciario deberá notificar al Representante Común, al Indeval por escrito o través de los medios que determine, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación del aviso correspondiente de la cantidad que será pagada y publicar un aviso relacionado con la misma en Emisnet. Asimismo, el Fiduciario deberá instruir a Indeval la entrega del Título una vez que sea verificado el pago de la distribución correspondiente a dicha Fecha de Distribución Final.

Indemnización

En la medida más amplia permitida por ley, el Fiduciario deberá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Administrador, al Fideicomitente, al Representante Común y a sus respectivas afiliadas o a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico y del Comité de Inversión (cada una, una "Persona Indemnizada") de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza (conjuntamente, los "Daños"), que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter) o del Fideicomitente (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, con el cumplimiento de sus disposiciones, salvo que dichos Daños sean determinados por una sentencia o resolución inapelable de un tribunal competente, como resultado de la negligencia grave, dolo, fraude, mala fe o incumplimiento de la Ley Aplicable u obligaciones por parte de dichas Personas Indemnizadas.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo anterior serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos, y (ii) un compromiso escrito por parte o en nombre de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en el presente apartado.

El Fiduciario también hará uso de Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación.

Confidencialidad

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso acuerdan, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil se considerará que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier entidad respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dicha entidad; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de propia cláusula de confidencialidad del Fideicomiso, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de

Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con los Valuadores Independientes, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor de servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la cláusula de confidencialidad del Fideicomiso.

Los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información 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 la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Ineval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

En caso que el Fiduciario o el Administrador reciban una solicitud de información de una Autoridad Gubernamental relacionada con uno o varios Tenedores, el Fiduciario o el Administrador, según sea el caso, notificarán inmediatamente a los Tenedores correspondientes con el fin de que puedan tomar las medidas que estimen apropiadas o necesarias. En todo caso, el Fiduciario y el Administrador divulgarán únicamente la información que su asesor legal haya identificado como legalmente necesaria, en el entendido que el Fiduciario y el Administrador o sus representantes podrán revelar sin necesidad de notificación previa a los Tenedores toda aquella información que, aun siendo inherente a los Tenedores, tenga que ser revelada en términos de la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo sin limitar toda aquella información que pueda considerarse que constituye un evento relevante en términos de la Circular Única de Emisoras, o cualesquier reporte que deba ser proporcionado en términos de la Circular Única de Emisoras o a solicitud de CNBV con motivo de la oferta pública de los Certificados.

Legislación Aplicable y Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, mediante la celebración del Fideicomiso las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

Reapertura de la Emisión

Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo una reapertura de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la BMV; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) que se lleve a cabo el canje del título ante el Ineval para reflejar las modificaciones derivadas de dicha ampliación.

4.2 Resumen del Contrato de Administración

Partes del Contrato de Administración

Las partes del Contrato de Administración son:

Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Administrador:	Gava Manager, S.A. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

Servicios del Administrador

El Administrador instruirá y prestará servicios al Fiduciario, respecto de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados, en cada caso, con las Inversiones, así como buscará e identificará oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o través de los Vehículos de Inversión, realicen Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, y lo demás Documentos de la Emisión.

Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en los demás Documentos de la Emisión; el Fiduciario actuará únicamente conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que dichas instrucciones sean de conformidad con en el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás los Documentos de la Emisión. El Administrador deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fiduciario, y las Inversiones que mantenga cada uno de los Vehículos de Inversión de tiempo en tiempo.

Sujeto a las facultades expresamente otorgadas en el Fideicomiso o en la Ley Aplicable a la Asamblea de Tenedores, al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario, el Administrador tendrá facultades amplias para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fiduciario y los Vehículos de Inversión en relación con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación (los "Servicios de Administración"):

- monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario;
- presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que dicho Comité de Inversión determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en su caso;
- elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso;
- supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas;
- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida;

- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión;
- estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición, Desinversión, o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario; y
- defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

En el desempeño de los Servicios de Administración el Administrador deberá seguir las Políticas de Inversión del Fideicomiso y los Lineamientos de Apalancamiento, o en caso contrario obtener la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

El Administrador podrá celebrar, de forma enunciativa mas no limitativa, contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de los proyectos, inmuebles y los Vehículos de Inversión, incluyendo, entre otros, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, comisión, entre otros, pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto de Inversión. En caso de que alguna Inversión requiriera la aprobación de la Asamblea de Tenedores conforme a la Sección 4.3(a) del Contrato de Fideicomiso o del Comité Técnico conforme a la Sección 5.5(iii) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador informará a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico a la que se haya sometido a aprobación la Inversión respectiva, si se celebrará o si se ha celebrado algún contrato con un tercero en términos de esta sección, que tenga algún impacto con la Inversión relevante así como los términos legales y económicos de dichos contratos.

Funciones del Administrador

El Administrador deberá desempeñar los Servicios de Administración de forma diligente y actuando de buena fe y en lo que razonablemente crea es en el mejor interés del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión y los Tenedores.

El Administrador deberá mantener confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Coinversionista, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, o (iv) sea en lo que el Administrador considere es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso que el Administrador tenga un Conflicto de Interés al realizar alguna operación entre partes relacionadas, comunicará por escrito dicho conflicto inmediatamente al Comité Técnico, y a más tardar a los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de dicho Conflicto de Interés. El Comité Técnico a su vez informará dicho Conflicto de Interés al Fiduciario y al Representante Común (y este último proporcionará dicha información a los Tenedores que lo soliciten).

Mientras las obligaciones del Administrador estén vigentes conforme al Contrato de Administración, el Administrador deberá actuar con lealtad y diligencia (de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 a 37 de la LMV) en la prestación de los Servicios de Administración, y será responsable en caso que viole dichos deberes; en el entendido que (i) la actuación del Administrador, en todos los casos, estará sujeta a las excepciones, limitaciones y derechos previstos para beneficio del Administrador en los Documentos de la

Emisión, (ii) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador garantiza o se obliga a que se obtenga la Tasa de Retorno Preferente ni cualquier otro retorno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, y (iii) el Administrador tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

Prestadores de Servicios

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que contrate, o para que haga que los Vehículos de Inversión contraten, los servicios de ingenieros, constructores, abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios financieros, peritos y otros proveedores de servicios, en relación con el cumplimiento de los Servicios de Administración; en el entendido que los gastos que surjan en relación con los mismos se considerarán Gastos de Inversión.

Delegación

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador podrá ceder o delegar cualesquiera de sus derechos o subcontratar sus obligaciones contenidos en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo una Afiliada del Administrador) en la forma y en los términos que el Administrador considere apropiado; en el entendido que, cualquier cesión o subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier Documento de Emisión.

Indemnización del Administrador

El Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes serán indemnizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Exclusividad

Hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en la que el Fiduciario haya invertido o adquirido la obligación de invertir el 85% del Monto Máximo de la Emisión, (ii) la fecha en la que el Periodo de Inversión haya concluido, (iii) la Fecha de Terminación, y (iv) la fecha en la que el Administrador renuncie o sea removido o remplazado; el Administrador no podrá formar parte o constituir un nuevo fondo o vehículo dedicado exclusivamente a México con los mismos objetivos de inversión que el Fideicomiso o cualquier vehículo de inversión alternativo, salvo con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), y se obliga a ofrecer, en primera instancia, oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fideicomiso.

La obligación de exclusividad contenida en la Sección 2.8(a) del Contrato de Administración no prohíbe o de cualquier otra forma limita, restringe o afecta la habilidad o el derecho de Gava Capital, S.C. y su Afiliadas de (i) continuar operando sus vehículos inmobiliarios existentes a la Fecha de Emisión Inicial, ni de (ii) desarrollar, adquirir, arrendar, o de cualquier otra forma operar inmuebles que sean propiedad de o que estén administrados por Gava Capital, S.C. y sus Afiliadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, (iii) formar parte o constituir un nuevo fondo o vehículo, o cualquier vehículo de inversión alternativo, dedicado a objetivos de inversión distintos a los del Fideicomiso.

Gava Capital

El Fiduciario, el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconoce y acepta que el Administrador, el Fideicomitente y, en cada caso, sus Afiliadas se dedican a un amplio espectro de actividades inmobiliarias y financieras, incluyendo el desarrollo, operación y renta de inmuebles, servicios de asesoramiento financiero, investigación de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas. En el curso ordinario de negocios, Afiliadas del Administrador y del Fideicomitente participan en actividades que pudieren llegar a competir con las actividades del Fiduciario, o sus intereses o los intereses de sus clientes pudieren estar en conflicto con los intereses del Fiduciario o de los Tenedores, no obstante el compromiso del Coinversionista. El Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados

Bursátiles, reconocen y aceptan que las actividades realizadas o a ser realizadas por Afiliadas del Administrador y del Fideicomitente, o por vehículos de inversión administrados por el Administrador, el Fideicomitente o sus Afiliadas, o por cualquier otra entidad dentro del grupo de Gava Capital, no deberán, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el presente o de cualquier obligación o deber que pudiera debérsele a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones de buena fe que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses.

Comité de Inversión

El Administrador deberá establecer y mantener durante la vigencia del Contrato de Administración el Comité de Inversión, con un mínimo de 3 miembros con derecho a voto que tengan experiencia en el sector inmobiliario en México.

Cada Persona que sea designada como miembro con derecho a voto del Comité de Inversión será removida al momento de su muerte, de su renuncia o a discreción exclusiva del Administrador, en el entendido que el Administrador deberá nombrar a otra Persona como miembro con derecho a voto del Comité de Inversión a fin de que dicho comité siempre tenga por lo menos 3 miembros con derecho a voto.

El Comité de Inversión tendrá facultades para (i) recomendar, consentir, aprobar, revisar u otorgar dispensas a cualquier asunto que requiera el consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y (ii) proporcionar el asesoramiento y consejo que le solicite el Administrador en relación con las Inversiones potenciales, asuntos relativos a valuación, y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso.

El Comité de Inversión es un comité interno del Administrador y no forma parte del control o la administración del Fiduciario, las Inversiones o de los Vehículos de Inversión, y no tendrá ningún poder o facultad para actuar por o en nombre del Fiduciario o en nombre de los Vehículos de Inversión, y todas las decisiones de Inversión, así como la responsabilidad de la administración del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, corresponderá al Administrador y al Fiduciario en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, ni el Comité de Inversión ni sus miembros serán considerados como administradores del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, y ni las medidas adoptadas por el Comité de Inversión, ni las medidas adoptadas por sus miembros, serán consideradas como participación en el control de las inversiones u otras actividades del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión bajo la Ley Aplicable.

Con excepción de aquellos asuntos en los que conforme al Contrato de Administración o al Contrato de Fideicomiso se requiera la aprobación del Comité de Inversión, las medidas adoptadas por el Comité de Inversión tendrán un carácter meramente consultivo y ni el Administrador, ni el Fiduciario ni sus Afiliadas podrán ser requeridos u obligados a actuar de acuerdo con cualquier decisión, acción o comentario del Comité de Inversión o de cualquiera de sus miembros.

No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, ningún miembro del Comité de Inversión podrá tomar alguna acción que pudiere hacer que dicho miembro sea considerado como administrador del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, como resultado del cumplimiento de alguna de sus deberes o por cualquier otro motivo.

Cada miembro del Comité de Inversión deberá mantener confidencial y no divulgar información alguna con respecto a las potenciales oportunidades de Inversión que le sean presentadas por el Administrador o de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Coinversionista, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, a cualquier Autoridad Gubernamental que tenga capacidad de requerir dicha información, o (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión. El Administrador se obliga a y será responsable de que los miembros del Comité de Inversión conozcan y den cumplimiento a esta obligación de confidencialidad.

Los miembros del Comité de Inversión deberán ser indemnizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en la Sección 17.2 del Contrato de Fideicomiso.

Actividades de los Miembros del Comité de Inversión

El Fiduciario, el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y aceptan que los miembros del Comité de Inversión, y sus respectivas Afiliadas, (i) no tienen, en la máxima medida permitida por la Ley Aplicable, deberes fiduciarios respecto del Fiduciario o los Tenedores, y sólo habrán de conducirse de buena fe, (ii) tienen responsabilidades importantes, además de sus actividades dentro del Comité de Inversión, y no están obligados a dedicar parte fija de su tiempo a las actividades del Comité de Inversión y (iii) no están sujetos a las obligaciones establecidas en la sección relativa a las "*Funciones del Administrador*" y la sección de "*Excluyente de Responsabilidad*", en cada caso del Contrato de Administración y no se prohíbe participar en actividades que compitan o que entren en conflicto con las actividades del Fiduciario, en el entendido que dichos miembros del Comité de Inversión estarán sujetos a las restricciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Administración.

Sesiones del Comité de Inversión

Las sesiones del Comité de Inversión se celebrarán por lo menos 3 Días Hábles después del aviso por escrito que haga el Administrador a los miembros del Comité de Inversión. El Administrador podrá en cualquier momento convocar a sesiones del Comité de Inversión para discutir aquellos asuntos que requieran del consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, o de aquellos asuntos que requiera el Administrador. El aviso de convocatoria de cada sesión deberá ser comunicado mediante llamada telefónica o por servicio de mensajería, fax o por cualquier medio electrónico que utilicen los miembros del Comité de Inversión, con por lo menos 3 Días Hábles de anticipación a la fecha en que la sesión se lleve a cabo. La asistencia a las sesiones del Comité de Inversión se entenderá como renuncia a dicha notificación. Para que una sesión del Comité de Inversión se encuentre debidamente instalada se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros con derecho a voto en primera convocatoria, para todas las convocatorias subsecuentes la sesión del Comité de Inversión se considerará debidamente instalada con cualquier número de miembros presentes con derecho a voto en la misma. Para efectos de claridad, se considerará que un miembro del Comité de Inversión no tiene derecho a voto cuando tenga un Conflicto de Interés en el asunto a discutirse en la sesión convocada.

Los miembros del Comité de Inversión podrán participar en las sesiones del Comité de Inversión por medio de conferencias telefónicas o de comunicaciones similares siempre y cuando todas las personas que participen en dicha sesión puedan escucharse entre sí. Con excepción de lo expresamente establecido en el Contrato de Administración, todos los acuerdos adoptados por el Comité de Inversión serán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión respectiva, en la que deberá haber quórum o por el consentimiento por escrito de la medida adoptada y firmada por la mayoría de miembros del Comité de Inversión con derecho a voto. Cada miembro del Comité de Inversión tendrá un voto.

Deberes de los Funcionarios Clave.

Cada Funcionario Clave actuará de buena fe y en lo que dicho miembro crea es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso que cualquier Funcionario Clave tenga un Conflicto de Interés en el desempeño de los Servicios de Administración, comunicará inmediatamente tal conflicto al Comité Técnico.

Cada Funcionario Clave deberá mantener confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Coinversionista, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información

divulgada, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción de dicho Funcionario Clave, o (iv) sea en lo que dicho Funcionario Clave considere es el mejor interés del Fideicomiso.

Siempre y cuando no haya sido removido ni haya renunciado en los términos del presente, el Administrador hará que los Funcionarios Clave dediquen una parte preponderante de su tiempo laboral a las actividades del Fideicomiso para que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al presente, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

Reemplazo de los Funcionarios Clave

a) Dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave, o en el caso en que el Funcionario Clave no pueda dedicar una parte de su tiempo laborable de conformidad con la Sección 3.5(d) del Contrato de Administración, el Administrador deberá proponer a la Asamblea de Tenedores una persona para sustituir a dicha Persona como Funcionario Clave.

(c) La Asamblea de Tenedores aprobará o rechazará a las Personas propuestas conforme a las Sección 3.6(a) del Contrato de Administración a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado. En caso que cualquier propuesta sea rechazada, el Administrador podrá proponer a Personas distintas y la Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar dicha nueva propuesta a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado.

Indemnización de los Funcionarios Clave

Cada Funcionario Clave será indemnizado por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en la Sección 17.2 del Contrato de Fideicomiso.

Duración de las obligaciones de los Funcionario Clave

Las obligaciones de cada Funcionario Clave bajo el Contrato de Administración surtirán efectos a partir de la fecha de celebración del mismo (o a partir de la fecha en dicho Funcionario Clave sea aprobado, o se entienda aprobado por la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en dicha calidad) y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con lo previsto en el Contrato de Administración, seguirán en pleno vigor y efecto hasta lo que ocurra primero de entre (i) la Fecha de Terminación, (ii) la fecha en la que dicho miembro del Funcionario Clave renuncie o sea removido o reemplazado, y (iii) las obligaciones respectivas tengan una fecha de vencimiento específica conforme al Contrato de Administración.

Responsabilidades

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, Funcionarios Clave, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes (cada uno, una "Persona Cubierta del Administrador") se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Administrador será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Administrador por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades

que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte del Administrador o de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso el Administrador y/o las Personas Cubiertas del Administrador, según sea el caso, serán responsables del pago de los daños y perjuicios que sean resultado directo e inmediato de dicho fraude, negligencia grave o conducta dolosa, en cada caso, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en una sentencia definitiva no apelable.

Excluyente de Responsabilidad

Las Personas Cubiertas del Administrador no incurrirán en responsabilidad alguna frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común o ante cualquier Tenedor, si actúan de buena fe basándose en la firma en cualquier formulario o escrito que le sea entregado y que dicha Personas Cubiertas del Administrador crea es genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona, excepto en la medida en que esa creencia, confianza o selección, constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración, en cuyo caso las Personas Cubiertas del Administrador, serán responsables del pago de los daños y perjuicios que sean el resultado directo e inmediato de dicho fraude, negligencia grave o conducta dolosa, en cada caso, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en una sentencia definitiva no apelable. Cada Persona Cubierta del Administrador podrá consultar con asesores legales, valuadores, contadores y otras Personas calificadas seleccionadas por dicha Persona Cubierta del Administrador, y no será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores por ningún acto, hecho u omisión de buena fe que haya tenido lugar con base en el consejo de cualquiera de dichas Personas calificadas; en el entendido que dicha selección, acción, hecho u omisión no constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración.

Esta disposición contiene el régimen de responsabilidad al que se refiere el numeral 9.3 del inciso VII(a) del Artículo 7 de la Circular Única.

Comisión de Administración

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, el Administrador tendrá derecho a una comisión (la "Comisión de Administración"), a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, y el Fiduciario ya sea directamente o por conducto del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, deberá pagar dicha Comisión de Administración. En caso que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, la Comisión de Administración se pagará hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar servicios al Fiduciario.

La Comisión de Administración se pagará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en parcialidades mensuales, dentro de los primeros 10 Días Hábiles del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual será una cantidad igual a 2% por año sobre la Base de la Comisión de Administración, más el IVA correspondiente.

El pago de la Comisión de Administración podrá diferirse o postergarse total o parcialmente a discreción del Administrador o incluso podrá ser renunciada total o parcialmente por el propio Administrador, en cada caso, según lo anterior sea notificado por el Administrador al Fiduciario de momento a momento. En caso de que la Comisión de Administración sea diferida, postergada o renunciada, en cada caso, total o parcialmente por el Administrador, los pagos que le corresponderían al Administrador por ese concepto podrán ser

destinados por el Fiduciario en Inversiones en términos del Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y condiciones que el propio Administrador le instruya.

El Administrador deberá emitir un Comprobante Fiscal Digital por Internet o CFDI, compuesto por sus archivos PDF y XML, en favor del Fideicomiso, que cumpla con los requisitos fiscales aplicables donde conste el monto de la Comisión de Administración referida en los incisos anteriores.

Las partes del Contrato de Administración reconocen que el esquema de pago de la Comisión de Administración cuida en todo momento los intereses de los Tenedores.

Renuncia del Administrador

Únicamente si llegase a ser ilegal para el Administrador llevar a cabo los Servicios de Administración como se señala en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Administrador podrá renunciar como Administrador del Fideicomiso con las consecuencias descritas más adelante. La determinación de la ilegalidad para la prestación de los Servicios de Administración en términos de esta Sección será determinada por un abogado independiente designado conjuntamente por el Administrador y el Fiduciario.

Causas de Remoción del Administrador

Cada uno de los siguientes eventos constituirá un "Evento de Remoción del Administrador":

- (a) Cada uno de los siguientes eventos constituirá un "Evento de Remoción del Administrador":
- que el Administrador, por conducto de sus representantes, o cualquier Funcionario Clave (A) cometa fraude o actúe con negligencia grave, dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración que ocasionen Daños Sustanciales en el Patrimonio del Fideicomiso, si dichas conductas no se subsanan por medio del rescacimiento de dichos Daños Sustanciales según sean determinados por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia, dentro de los 3 meses siguientes a que se emita la resolución de dicho tribunal, o (B) que incumpla con alguna de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o los demás Documentos de la Emisión, si dichos incumplimientos no se subsanan dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de los mismos y ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia;
 - que cualquier declaración hecha por el Administrador en cualquier Documento de la Emisión se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha, si dicha declaración continúe siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 3 meses después de que el Administrador tenga conocimiento de la misma, y de ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia, en el entendido que, en caso de que el Administrador reincida en el Evento de Remoción descrito en este numeral, no será aplicable el periodo de cura para subsanar la reincidencia; o
 - que el Coinversionista incumpla con cualquiera de sus obligaciones conforme a lo previsto en el Contrato de Coinversión, incluyendo sin limitar su obligación de co-inversión conforme a dicho contrato, y en cualquier otro Documento de la Emisión, de ser el caso, contando, en cada caso, con un plazo de 3 meses para subsanar dicho incumplimiento (salvo tratándose de incumplimiento a su obligación de coinvertir, en cuyo caso contará con un plazo de 5 días hábiles para subsanarlo), excepto que tenga lugar el caso previsto en la Cláusula 2.5 del Contrato de Coinversión, en las cuales no se considerará que el Coinversionista ha incumplido con las obligaciones de co-inversión respectivas; o
 - que el Administrador se disuelva, liquide o sea declarado insolvente en concurso mercantil, salvo que dicha disolución, liquidación declaración de insolvencia o concurso mercantil haya sido involuntaria al

Administrador y la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha de su presentación; o

- que el Administrador (o sus causahabientes o cesionarios permitidos) deje de ser Controlado por Gava Holding, S.A. de C.V. o alguna de sus Afiliadas o Subsidiarias, en cada caso, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho; o
- que cualquier Funcionario Clave incumpla con su obligación de dedicación de tiempo en los términos previstos en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido un Evento de Remoción del Administrador si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha evento fue determinado y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia, dictada por un tribunal competente en segunda instancia; o
- que más de un Funcionario Clave sea removido de, o renuncie a, su cargo sin que sea sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho ; ó
- que la totalidad de los Funcionarios Clave sean removidos de, o renuncien a, su cargo, sin que sean sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración; ó
- que el Coinversionista deje de ser una entidad Controlada directa o indirectamente por Gava Holding, S.A. de C.V. o por alguno de los Funcionarios Clave, y que lo anterior no se subsane dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho, salvo que dicho cambio de Control ocurra de manera involuntaria al Administrador; o
- en caso que el Coinversionista y/o sus Afiliadas hubieran adquirido Certificados Bursátiles en la oferta pública de Certificados Bursátiles, que el Coinversionista y/o sus Afiliadas, según sea aplicable, dejen de ser Tenedores de los Certificados de los que son titulares o incumplan con cualquier Llamada de Capital.

Después de que cualquier Evento de Remoción del Administrador tenga lugar, los Tenedores que sean titulares del 66% de los Certificados que se encuentren en circulación, reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad el Contrato de Fideicomiso, podrán remover con causa al Administrador con las consecuencias descritas más adelante.

Remoción del Administrador sin Causa

El Administrador podrá ser removido sin causa por los Tenedores que sean titulares del 66% de los Certificados que se encuentren en circulación reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, con las consecuencias previstas en la Sección 6.5 del Contrato de Administración.

Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción del Administrador (con o sin causa)

Tras la renuncia del Administrador o su remoción con causa, respectivamente, en términos del Contrato de Administración:

- el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador;
- el Fiduciario pagará al Fideicomisario en Segundo Lugar la cantidad descrita en la Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso únicamente en el supuesto en el que el Evento de Remoción del

Administrador correspondiente se haya materializado por una conducta que no sea imputable al Administrador;

- todas las obligaciones del Coinversionista conforme a los Documentos de la Emisión se darán por terminadas, y en consecuencia, entre otras, el Coinversionista tendrá el derecho de disponer libremente de cualesquier inversiones(o en su caso de cualesquier Certificados Bursátiles de los que sea titular él o sus Afiliadas, sin necesidad de la autorización del Comité Técnico en términos de la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso) que hubiere hecho directa o indirectamente con el Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión, sin limitación alguna;
- el Fideicomitente, el Administrador, cada miembro del Comité de Inversión, los Funcionarios Clave y cualquier otra Persona Cubierta del Administrador seguirán teniendo derecho a ser indemnizados de conformidad con la Sección 17.2 (a) del Contrato de Fideicomiso, pero sólo con respecto a cualesquier Daños (1) relacionados con las Inversiones realizadas antes de la remoción o renuncia del Administrador (2) que surjan de o en relación con sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia de , o que por alguna otra causa surjan de los servicios prestados por el Administrador como administrador del Fideicomiso; y
- el Fiduciario, en conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, deberá celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1) el nombramiento de un administrador sustituto para que actúe como "Administrador" del Fideicomiso, así como las obligaciones y los derechos de dicho administrador sustituto, (2) el retiro del Administrador como administrador del Fideicomiso y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier otro Documento de Emisión, y (3) el cambio del nombre del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para que no incluya la palabra "Gava", en el entendido que hasta que el administrador sustituto celebre un contrato de administración sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como administrador del Fideicomiso, el Administrador continuará actuando como Administrador del Fideicomiso con todos los derechos y obligaciones que se establecen en el Contrato de Administración y en los Documentos de la Emisión, excepto que durante ese período de tiempo el Administrador no podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones. En el momento que se celebre el contrato de administración sustituto, la renuncia o remoción del Administrador será efectiva y todas sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo cualquier otro Documento de la Emisión se darán por terminadas, salvo por aquellas que en términos de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable deban subsistir a la terminación del Contrato de Administración. En su caso, el administrador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.

Tras la remoción sin causa del Administrador conforme a la Sección 6.3 del Contrato de Administración, todas las consecuencias previstas en la Sección 6.4 del Contrato de Administración tendrán lugar y, adicionalmente:

- el Administrador removido tendrá derecho a todas las Comisiones de Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción. Además, el Administrador tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, (a) una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 12 meses siguientes, si la remoción sin causa ocurrió durante el Periodo de Inversión ó; (b) una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 18 meses siguientes, si la remoción sin causa ocurrió una vez concluido el Periodo de Inversión (incluyendo las extensiones que hayan sido pactadas hasta esa fecha conforme al Contrato de Fideicomiso); el entendido que, en cada caso, las cantidades serán calculadas asumiendo que la Base de la Comisión de Administración es igual al Monto Máximo de la Emisión; en todo caso el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la cantidad descrita en la Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso;

- el Administrador tendrá, a su discreción, directamente o a través de quien designe, el derecho de adquirir todas o parte de las Inversiones al valor que resulte del procedimiento descrito en la Sección 12.5(c) del Fideicomiso. En este caso, el Fiduciario estará obligado a ceder, o enajenar en términos de la legislación aplicable, las Inversiones determinadas por el Administrador, al Administrador o la persona designada por el Administrador, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador una notificación para ese efecto, dentro de un plazo de 60 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Administrador deje de ocupar dicho cargo conforme al Contrato de Administración. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios o convenientes a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones correspondientes dentro de los 30 días siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso; y
- el Administrador tendrá, a su discreción, el derecho de instruir al Fiduciario a adquirir del Coinversionista o de sus Afiliadas, (y) todas o parte de las Inversiones a un precio equivalente al 105% del valor que resulte del procedimiento descrito en la Sección 12.5(c) del Fideicomiso; y (z) todos o parte de los Certificados Bursátiles de los que sean titulares a un precio que sea determinado por cualquier proveedor de precios autorizado por la CNBV que lleve a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles, en el entendido que la adquisición por parte del Fiduciario, no requerirá la autorización del Comité Técnico conforme a la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso.

Límite de Responsabilidad del Fiduciario

Para todos los efectos del Contrato de Administración, las partes reconocen y aceptan que el Fiduciario: (i) sólo está actuando en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y no en su capacidad individual o a título personal como CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple; (ii) celebra el Contrato de Administración únicamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y por instrucciones de las personas autorizadas del mismo; (iii) para el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración, únicamente actuará conforme a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores respectivamente (iv) cuando por virtud del Contrato de Administración el Fiduciario actúe exclusivamente a través de los apoderados o terceros designados por el Administrador, Representante Común, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores respectivamente, su responsabilidad estará limitada al otorgamiento de los poderes en favor de los Apoderados (v) no será responsable por el desempeño de los Apoderados actuando como apoderados, ni estará obligado a pagar con sus activos o recursos propios de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple sus honorarios o cualesquiera otros gastos en que estos incurran por el desempeño de sus funciones, toda vez que el pago de dichos honorarios y gastos se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (vi) sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, serán pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto, en caso de que los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso no alcancen para cubrir dichas obligaciones, ninguna persona tendrá derecho a reclamar del Fiduciario, a título personal como CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el pago de dichas obligaciones, salvo que sea como resultado de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario declarada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable, sus funcionarios, representantes, delegados fiduciarios, empleados, factores y/o dependientes o derivado del incumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración; (vii) que todas las declaraciones, compromisos y convenios del Contrato de Administración, realizados por el Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple; y (viii) que todos los derechos, obligaciones u actividades que deba de ejercitar incluyendo recepción o transferencia de activos o de recursos líquidos las llevará a cabo previas instrucciones del Administrador, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores y/o el Representante Común según sea el caso. CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario no será responsable por la autenticidad, certeza ni veracidad de la documentación o información

que en su caso reciba de conformidad con el Contrato de Administración ni estará obligado a revisarla, pudiendo depender de la revisión realizada por los asesores legales y financieros contratados para dichos efectos.

Derecho Aplicable y Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Administración, mediante la celebración del mismo las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

4.3 Resumen del Contrato de Coinversión

Partes del Contrato de Coinversión

Las partes del Contrato de Administración son:

Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Administrador:	Gava Manager, S.A. de C.V.
Coinversionista:	Gava Capital, S.C.

Inversiones por el Fiduciario y el Coinversionista

El Coinversionista estará obligado a adquirir, o hacer que cualquiera de sus Afiliadas adquiera, una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fiduciario en proporción a su respectivo Porcentaje de Participación en los mismos términos y condiciones aplicables a la Inversión realizada por el Fideicomiso, y de manera simultánea, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de ser necesario conforme a la legislación aplicable y/o al Contrato de Fideicomiso, a los Tenedores, y en el entendido, que el Coinversionista y/o sus Afiliadas podrán adquirir Certificados Bursátiles en la oferta pública de Certificados Bursátiles, y el monto invertido en dichos Certificados Bursátiles, junto con cada uno de los Montos Adicionales Requeridos que hubiere fondeado en su carácter de Tenedor, serán tomados como cumplimiento a su obligación de invertir en términos del Contrato de Coinversión, y para dichos efectos el Administrador determinará a cuales de las Inversiones deberán asignarse las cantidades que hubiesen sido aportadas por el Coinversionista y/o sus Afiliadas, ya sea por la adquisición Certificados Bursátiles en la oferta pública o por el pago de los Montos Adicionales Requeridos que les correspondan, siempre y cuando dichas participaciones en las Inversiones y la adquisición de Certificados (junto los Montos Adicionales Requeridos que les correspondan), en su conjunto, no excedan de \$400,000,000.00.

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

El Coinversionista estará obligado a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, el pago de las cantidades necesarias para llevar a cabo cada Inversión, ya sea mediante (i) aportaciones a Vehículos de Inversión, y/o (ii) el desembolso de los créditos a los Vehículos de Inversión, y/o (iii) inversiones en directo en bienes o derechos y/o (iv) cualquier otra manera que a su discreción determine el Administrador; en el momento en que la Inversión de que se trate deba ser realizada por el Fiduciario, en cada caso, según lo determine el Administrador. En relación con lo anterior, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomisario en Segundo Lugar en cualquier momento podrá instruir al Fiduciario para que utilice en todo o en parte la Aportación Adicional para el pago de dichas Inversiones en los términos precisamente previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Respecto de cualquier Inversión, el Coinversionista estará obligado a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, en el entendido que el Coinversionista y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de la respectiva Inversión.

Desinversiones por el Fiduciario y el Coinversionista

El Coinversionista mediante la celebración del Contrato de Coinversión se obligará a desinvertir en los mismos términos y condiciones aplicables a la Desinversión realizada por el Fiduciario, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

El Coinversionista se obligará a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fiduciario, la operación de Desinversión de que se trate, en el momento en que dicha Desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Coinversión, en el Contrato de Fideicomiso en los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

Respecto de cualquier Inversión, el Coinversionista se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, en el entendido que el Coinversionista y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de la respectiva Inversión.

Proceso de Inversión y Desinversión

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones y cualquier Desinversión, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades profesionalmente y de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria de capital privado.

El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones y Desinversiones 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 Inversión, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Fiduciario, la Inversión o Desinversión de que se trate.

Una vez aprobada una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador entregará al Coinversionista, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de la Inversión de que se trate, un calendario que refleje las fechas y montos estimados de las aportaciones de capital a cargo del Coinversionista con respecto de la Inversión de que se trate.

Abstención del Coinversionista

El Coinversionista estará obligado a abstenerse de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fiduciario o a los Vehículos de Inversión, el realizar una Inversión o Desinversión conforme a los términos del Contrato de Coinversión, del Contrato de Fideicomiso o de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

Excepción a las obligaciones del Coinversionista

Las Partes del Contrato de Coinversión convienen que, en caso que se remueva al Administrador, o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, el Coinversionista quedará liberado de sus obligaciones, pero no renunciará a sus derechos contenidos en la Cláusula V “Derecho de Participar en una Desinversión” y la Cláusula VI “Derechos de Primera Oferta” del Contrato de Coinversión

Administración de las Inversiones

El Coinversionista se obligará a ejercer sus derechos respecto de las Inversiones, en la forma en la que determine el Administrador y de manera coordinada, con el propósito que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones, en el entendido que el Coinversionista podrá ejercer sus derechos de manera independiente, en la medida que dichos derechos correspondan exclusivamente al Coinversionista, con independencia del Fideicomiso, y siempre y cuando, y sólo en el caso que, el ejercicio independiente de tales derechos no cause un perjuicio al Fideicomiso.

Para efectos de lo previsto en el inciso (a) anterior, el Coinversionista y el Administrador estarán obligados 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, para garantizar la coordinación de la administración de las Inversiones.

El Coinversionista y el Administrador estarán obligados a actuar de buena fe y de manera razonable y expedita, para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Fiduciario, el Administrador y el Coinversionista respecto de la participación del Coinversionista en las Inversiones o Desinversiones, en el entendido que si el Fiduciario, el Coinversionista y el Administrador no pudieren resolver dentro de un plazo razonable alguna controversia existente entre ellos, entonces someterán la controversia a la consideración de, y resolución por, los Miembros Independientes conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Derechos de Participación

(a) A partir de la fecha en la que el Administrador haya sido removido con o sin causa en términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no realizará Desinversión alguna sin que se Sin perjuicio de la obligación del Coinversionista de participar en cualquier Desinversión conforme a lo previsto en la Sección 2.2 del Contrato de Coinversión, el Fiduciario se obliga a no realizar Desinversión alguna sin que se cumplan con los requisitos del presente apartado. En caso de que el Fiduciario proponga realizar cualquier Desinversión, el Coinversionista tendrá el derecho de participar en dicha Desinversión de conformidad con lo previsto en el presente apartado.

(b) El Fiduciario, deberá, tan pronto como sea posible, pero en todo caso a más tardar en la fecha que sea 30 días naturales antes de la fecha de cierre propuesta para cualquier Desinversión, entregar una notificación de dicha propuesta de Desinversión (una “Notificación de Desinversión”) al Coinversionista. La Notificación de Desinversión, en términos de la información otorgada por el Administrador al Fiduciario respecto de dicha Desinversión, deberá describir con un grado de detalle razonable, la Desinversión propuesta, incluyendo más no limitándose al adquirente o la contraparte propuesta (la “Contraparte”), los activos a ser transferidos, la contraprestación a ser pagada por la Contraparte y los demás términos y condiciones relevantes propuestos por la Contraparte respecto de la Desinversión, y deberá estar acompañada de un borrador de los documentos conforme a los cuales se vaya a implementar la Desinversión correspondiente y demás información razonablemente solicitada por el Coinversionista.

(c) El Coinversionista tendrá el derecho de participar en la Desinversión propuesta. El Coinversionista deberá confirmar al Fiduciario, a través del Administrador, mediante la entrega de una notificación por escrito dentro de un plazo de 15 días naturales siguientes a la recepción de la Notificación de Desinversión, su intención de participar en la Desinversión. En caso de que no entregue dicha notificación, se entenderá que el Coinversionista ha rechazado participar en la Desinversión respectiva. En caso de que haya entregado dicha notificación aceptando participar en la Desinversión respectiva, el Coinversionista tendrá el derecho de

participar en la Desinversión en la misma proporción que la proporción en que el Fideicomiso y el Coinversionista posean la Inversión respectiva al momento de la Desinversión y en los mismos términos y condiciones en que el Fideicomiso vaya a participar en dicha Desinversión.

(d) El Coinversionista deberá participar en los instrumentos conforme a los cuales se documente la Desinversión, en los mismos términos que el Fiduciario, en el entendido que (i) el Coinversionista no asumirá obligaciones solidarias con el Fiduciario frente a la Contraparte, sino que todas sus obligaciones al amparo de aquéllos documentos conforme a los cuales se vaya a implementar la Desinversión correspondiente, serán mancomunadas, y (ii) las declaraciones del Coinversionista en ningún caso serán mayores a las realizadas por el Fiduciario y su responsabilidad por dichas declaraciones (y las declaraciones de cualquier otra Persona, incluyendo el Vehículo de Inversión o sociedad promovida) tendrán los mismos límites proporcionales que tenga la responsabilidad del Fiduciario (tanto respecto de la duración como del monto de dichas responsabilidades) y dicha responsabilidad en todo caso estará limitada, como máximo, al monto de la contraprestación neta a ser recibida por el Coinversionista como resultado de la Desinversión.

(e) Si cualquier Contraparte se rehúsa a comprar la participación del Coinversionista en las Inversiones respectivas, el Fiduciario no podrá realizar la mencionada Desinversión.

Supuestos para el Derecho de Primera Oferta

(a) A partir de la fecha en la que el Administrador haya sido removido con o sin causa en términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no realizará Desinversión alguna sin que se cumplan con los requisitos descritos a continuación:

- (i) en el caso que el Coinversionista pretenda transmitir su participación en una Inversión, sin que dicha transmisión se realice conjuntamente con el Fiduciario, el Fiduciario tendrá derecho, previo a que se realice la transmisión mencionada, a realizar una oferta al Coinversionista para adquirir la totalidad (y no menos de la totalidad) de la participación del Coinversionista en la Inversión en los términos de este apartado; y
- (ii) en el caso que el Fiduciario pretenda realizar una Desinversión y solicite al Coinversionista a participar de manera conjunta en dicha Desinversión, el Coinversionista, tendrá derecho, previo a que se realice la Desinversión, a realizar una oferta al Fiduciario para adquirir la totalidad (y no menos de la totalidad) de la porción de la Inversión del Fiduciario correspondiente en los términos de este apartado.

(b) El derecho del Fiduciario previsto en la Sección 6.1(a)(i) del Contrato de Coinversión y el derecho del Coinversionista previsto en el inciso Sección 6.1(a)(ii) del Contrato de Coinversión se denominan, para efectos de dicho Contrato de Coinversión, como el “Derecho de Primera Oferta”.

Mecanismo del Derecho de Primera Oferta

(a) El Coinversionista (en el supuesto previsto en la Sección 6.1(a)(i) del Contrato de Coinversión) o el Fiduciario (en el supuesto previsto en Sección 6.1(a)(ii) del Contrato de Coinversión), según sea el caso (el “Inversionista Vendedor”), deberá informar al Fiduciario o al Coinversionista, según sea el caso (el “Inversionista Receptor de la Oferta”) respecto de su intención de realizar una operación conforme a la cual desinvertirá su porción en una Inversión, mediante una notificación por escrito (la “Notificación de la Oferta”). La Notificación de la Oferta deberá contener el precio (en efectivo) al cual el Inversionista Vendedor esté dispuesto a vender la totalidad (y no menos de la totalidad) de su porción de la Inversión (el “Precio Ofrecido”). La Notificación de la Oferta constituirá una oferta por parte del Inversionista Vendedor de vender, al Precio Ofrecido, la totalidad (y no menos de la totalidad) de su participación en la Inversión correspondiente, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la expiración del Plazo de Aceptación de la Oferta (según dicho término se define más adelante).

(b) El Inversionista Receptor de la Oferta tendrá un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de recepción de la Notificación de la Oferta (dicho plazo, el “Plazo de Aceptación de la Oferta”) para notificar

por escrito al Inversionista Vendedor su aceptación o rechazo de la oferta contenida en la Notificación de la Oferta (la “Notificación de Ejercicio”).

(c) En el caso que el Inversionista Receptor de la Oferta acepte la oferta contenida en la Notificación de la Oferta, el Inversionista Vendedor y el Inversionista Receptor de la Oferta estarán obligados a completar la operación contenida en dicha Notificación de la Oferta en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la expiración del Plazo de Aceptación de la Oferta o cuando se obtengan cualesquiera aprobaciones gubernamentales que sean necesarias, en caso de ser posterior.

(d) En el caso que el Inversionista Receptor de la Oferta notifique al Inversionista Vendedor que no desea aceptar la oferta realizada por el Inversionista Vendedor al amparo de en este apartado a, o el Plazo de Aceptación de la Oferta concluya sin que el Inversionista Receptor de la Oferta entregue una Notificación de Ejercicio, el Inversionista Vendedor podrá proceder en los términos del inciso (e) siguiente.

(e) En el supuesto previsto en (c) anterior, el Inversionista Vendedor tendrá un plazo de 180 días naturales contados a partir de la conclusión del Plazo de Aceptación de la Oferta para concluir la operación conforme realice la transmisión de toda (y no menos de toda) su participación en la Inversión respectiva, en efectivo, a un precio igual o mayor al Precio Ofrecido. En el caso que el Inversionista Vendedor no concrete una operación en los términos de este inciso (e) en el plazo antes mencionado, cualquier futura potencial Desinversión estará sujeta a los Derechos de Primera Oferta contenidos en este apartado.

(f) El Fiduciario actuará, respecto de lo establecido en este apartado, conforme a las instrucciones del Comité Técnico; en el entendido que en las sesiones en las que se resuelvan dichas instrucciones podrán participar y votar los Miembros Independientes.

Litigios y Procedimientos Contenciosos

En caso que se inicien procedimientos legales contra cualquier Parte del Contrato de Coinversión, por una persona que no sea parte del Contrato de Coinversión (un “Tercero”), dicha Parte deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, notificar por escrito a las demás Partes de dichos procedimientos y describirá la naturaleza de dichos procedimientos a las otras Partes.

En la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, las Partes del Contrato de Coinversión podrán consultar entre ellas respecto de dichos procedimientos, sin importar si dichos procedimientos hubieran sido iniciados en contra de alguna o todas ellas. En caso que se inicien uno o más procedimientos legales en contra de más de una parte del Contrato de Coinversión por cualquier Tercero, las Partes contra las cuales dichos procedimientos se hubieran iniciado deberán, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, consultar entre ellas respecto de dichos procedimientos y deberán considerar:

- contratar abogados de manera conjunta, y defenderse en dichos procedimientos conjuntamente;
- en caso que haya más de un procedimiento, buscar consolidar algunos o todos los procedimientos, para que se tramiten y resuelvan de forma conjunta;
- compartir los gastos de dichos procedimientos legales en la proporción que les corresponda considerando su Porcentaje de Participación; y
- los demás actos que puedan ser apropiados en dichas circunstancias, y en medida en que dichas Partes determinen que sería de utilidad, llevar a cabo los actos contempladas en los párrafos anteriores.

En caso que una parte del Contrato de Coinversión contemple iniciar procedimientos legales en contra de un Tercero o Terceros y si dicha parte tiene razones para considerar que cualquier otra parte del Contrato de Coinversión puede tener razones para iniciar procedimientos similares en contra del mismo Tercero o Terceros entonces, antes de iniciar dichos procedimientos, dicha parte deberá, sujeto a la legislación aplicable, consultar con las demás Partes y deberán considerar si contratan abogados de manera conjunta y si inician dichos procedimientos conjuntamente.

Responsabilidad del Administrador

El Administrador no será responsable frente al Coinversionista por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado o incurrido por el Administrador de buena fe y que se encuentre dentro de las facultades del Administrador conforme al Contrato de Coinversión, al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, y los demás Documentos de la Emisión, excepto que sean resultado de su dolo, mala fe o negligencia grave.

El Administrador no incurrirá en responsabilidad si actúa de buena fe, basado en instrucciones, autorizaciones o documentos que el Administrador, actuando de buena fe, crea que son genuinos, se basa en certificados o documentos firmados por un funcionario de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o se basa, de buena fe, en, y actúa o deja de actuar conforme a, la opinión o consejo de expertos, incluyendo, sin limitación, abogados respecto de asuntos legales, contadores respecto de asuntos contables, asesores fiscales respecto de asuntos fiscales, o banqueros de inversión o valuadores respecto de asuntos financieros o de valuación, excepto en la medida que dicha decisión del Administrador se resulte de dolo, mala fe o negligencia grave por parte del Administrador.

El Coinversionista renunciará a cualquier derecho que pudiere corresponderle, para iniciar cualquier acción en contra del Administrador, por cualquiera de los conceptos señalados en el presente apartado.

Límite de responsabilidad del Fiduciario

Para todos los efectos del Contrato de Coinversión, las partes del mismo reconocen y aceptan que el Fiduciario: (i) sólo está actuando en su carácter de fiduciario del Fideicomiso y no en su capacidad individual o a título personal como CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple; (ii) celebra el Contrato de Coinversión únicamente en cumplimiento de los fines del Fideicomiso y por instrucciones de las personas autorizadas del mismo; (iii) para el cumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Coinversión, únicamente actuará conforme a las instrucciones que por escrito reciba del Administrador, del Representante Común, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, respectivamente (iv) cuando por virtud del Contrato de Coinversión el Fiduciario actúe exclusivamente a través de los apoderados o terceros designados por el Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores respectivamente, su responsabilidad estará limitada al otorgamiento de los poderes en favor de las personas designadas; (v) no será responsable por el desempeño de las personas actuando como apoderados, ni estará obligado a pagar con sus activos o recursos propios de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple sus honorarios o cualesquiera otros gastos en que estos incurran por el desempeño de sus funciones, toda vez que el pago de dichos honorarios y gastos se realizará con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; (vi) sus obligaciones conforme al Contrato de Coinversión serán pagadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y por lo tanto, en caso de que los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso no alcancen para cubrir dichas obligaciones, ninguna persona tendrá derecho a reclamar del Fiduciario, a título personal como CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, el pago de dichas obligaciones, salvo que sea como resultado de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario declarada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable, sus funcionarios, representantes, delegados fiduciarios, empleados, factores y/o dependientes o derivado del incumplimiento de los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Coinversión; (vii) que todas las declaraciones, compromisos y convenios del Contrato de Coinversión, realizados por el Fiduciario no tienen la intención de ser declaraciones, compromisos y convenios personales de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple; y (viii) que todos los derechos, obligaciones u actividades que deba ejercitar incluyendo recepción o transferencia de activos o de recursos líquidos las llevará a cabo previas instrucciones del Administrador o Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar. CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario no será responsable por la autenticidad, certeza ni veracidad de la documentación o información que en su caso reciba de conformidad con el Contrato de Coinversión ni estará obligado a revisarla, pudiendo depender de la revisión realizada por los asesores legales y financieros contratados para dichos efectos.

Derecho Aplicable y Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Coinversión, mediante la celebración del mismo las partes se someten, de manera expresa e irrevocable, a las leyes aplicables de México, y a la

jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, por lo que renuncian, de manera expresa e irrevocable, a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

5. El Fideicomitente y el Administrador

El Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad civil. La constitución del Fideicomitente consta en escritura pública número 73,314 de fecha 14 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Ubaldo Gárate Bravo, titular de la Notaría Pública número 105 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León el día 4 de noviembre de 2010 bajo el folio mercantil electrónico número 1765, volumen 49, libro 36, Sección III.

La participación del Fideicomitente, en dicho carácter, se limitará a:

- transferir la Aportación Inicial al Fideicomiso;
- una vez que todos los activos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso sean distribuidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, notificar al Fiduciario, y al Representante Común la terminación del Fideicomiso; y
- autorizar la modificación al Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos del mismo.

El Fideicomitente no tiene obligación de aportar bienes o realizar pagos al Fiduciario o cualquier otra Persona de conformidad con los Documentos de la Emisión, salvo por la Aportación Inicial.

Para mayor información del Administrador así como su relación con Gava Capital, ver las secciones “IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR” y “V. GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

El Administrador

El Administrador es una sociedad mercantil, sin antecedentes operativos, constituida bajo la modalidad de sociedad anónima. La constitución del Administrador consta en la escritura pública número 19,559 de fecha 5 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Garza de la Garza, titular de la Notaría Pública número 43 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

Para mayor información del Administrador así como su relación con Gava Capital, ver las secciones “IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR” y “V. GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador

El Administrador tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

Comisión de Administración

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, el Administrador tendrá derecho la Comisión de Administración a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, y el Fiduciario ya sea directamente o por conducto del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, deberá pagar dicha Comisión de Administración. En caso que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, la Comisión de Administración se pagará hasta la fecha en que efectivamente el Administrador deje de prestar servicios al Fiduciario.

La Comisión de Administración se pagará en parcialidades mensuales, dentro de los primeros 10 Días Hábiles del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual será una cantidad igual 2% por año sobre la Base de la Comisión de Administración, más el IVA correspondiente.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del funcionamiento del pago de la Comisión de Administración en el apartado XI. “ANEXOS – ANEXO 11 – EJEMPLOS NUMÉRICOS” del presente prospecto.

Otros gastos y costos

Los siguientes costos y gastos del Fideicomiso se pagarán de conformidad con lo siguiente:

Gastos de Emisión

Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás pagos que se generen con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles, la constitución del Fideicomiso y las Llamadas de Capital, incluyendo, sin limitación, (a) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos para el estudio y trámite de la solicitud a la CNBV y la BMV, así como para el registro, actualización del registro, y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, el Valuador Independiente, y el Contador del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión de los Certificados Bursátiles, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores financieros, asesores legales y demás asesores relacionados con la constitución del Fideicomiso y en la Emisión de los Certificados Bursátiles, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Fideicomitente, el Administrador o Afiliadas del Fideicomitente Administrador, en cada caso, relacionados con la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Gastos de Inversión

Todos los gastos relacionados con una Inversión potencial, incluyendo sin limitación, (a) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso, así como de posibles Inversiones, Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), banca de inversión, reporte, proyecciones,

valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen); (b) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso o cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, incluyendo comisiones y gastos por asesoría legal, financiera, contable y fiscal; (c) impuestos, derechos y otras contribuciones aplicables al Fideicomiso o a cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, así como gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso o los Vehículos de inversión, proyectos o inmuebles; (d) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión; (e) gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador y/o el Fideicomitente en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión; (f) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión con la finalidad de que algún Vehículo de Inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (i) al (e) anteriores; en el entendido, de que cualquiera de dichos gastos relacionados con una Inversión potencial que no cierre será considerado Gastos de Inversión. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

Gastos de Mantenimiento

Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo del mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente, Valuador Inmobiliario y cualesquiera otros gastos derivados de la valuación de los Certificados, los Vehículos de Inversión, o las Inversiones, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Contrato de Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (f) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, incluyendo terceros administradores, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (j) cualesquiera compensación que deba ser pagada a los Miembros Independientes, (k) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador o al Fideicomitente, (l) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (m) cualesquiera contribuciones que el Fiduciario deba retener, recaudar o pagar, conforme a la Ley Aplicable, y (n) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión de Administración, las Distribuciones de Incentivo, ni los Gastos de Inversión.

7. Criterios Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de sus Tenedores

Para conocer los criterios generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores, referirse a la Sección *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

8. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

A esta fecha ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente ni el Administrador han celebrado operaciones con partes relacionadas o que pudieran representar un conflicto de interés.

9. Auditor Externo

El Administrador contrató los servicios de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte, Touche, Tohmatsu para rendir un informe sobre procedimientos convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. en relación con ciertas aseveraciones contenidas en el presente prospecto, mismo que se adjunta como Anexo 7. Para mayor información respecto de los honorarios del Auditor Externo derivados del rendimiento de dicho informe, ver apartado “II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión” del presente prospecto.

Asimismo, en términos de la Sección 13.5 del Contrato de Fideicomiso, en la primera Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán designar al Auditor Externo propuesto por el Administrador. El Fideicomiso, tan pronto sea posible después de dicha primera Asamblea de Tenedores deberá contratar al Auditor Externo; en el entendido, que el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, sin limitación el pago de gastos y honorarios del Auditor Externo) serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

10. Valuador Independiente

En términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario contratará como valuador independiente a la persona propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como un Asunto Reservado. El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente y en ningún caso podrá ser la misma persona que funja como Auditor Externo. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Independiente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Independientes adicionales, previa aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que previo a la contratación de cualesquiera Valuadores Independientes sustitutos, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos Valuadores Independientes, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

El Valuador Inmobiliario valorará los activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Vehículos de Inversión, de forma anual, siguiendo una metodología determinada de forma independiente por el propio Valuador Inmobiliario con base en estándares internacionales de conformidad con las políticas de valuación previstas en el Contrato de Fideicomiso, mismas que podrán ser modificadas de tiempo en tiempo por el Comité Técnico. En caso de modificación, el Comité Técnico proporcionará una copia de las mismas al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común (quien las pondrá a disposición de los Tenedores que lo soliciten) y al Fiduciario, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento. Adicionalmente el Comité Técnico proporcionará, siempre que esté a su disposición, el documento con la metodología seguida por el Valuador Inmobiliario para valorar los activos inmobiliarios al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común (quien las pondrá a disposición de los Tenedores que lo soliciten) y al Fiduciario.

11. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

12. Deudores Relevantes

El Fideicomiso no utilizará los recursos de la Emisión Inicial para otorgar de manera preponderante créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En términos del Contrato de Fideicomiso y a los Lineamientos de Inversión, el Fideicomiso destinará los recursos de la Emisión Inicial para realizar Inversiones en activos inmobiliarios activos inmobiliarios consistentes en proyectos de vivienda horizontal y vertical, proyectos de oficina y de usos mixtos.

No obstante lo anterior, el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso no depende de una sola Inversión. De conformidad con los Lineamientos de Inversión, y a efecto de no generar una sobreexposición a cualquier tipo de activos inmobiliarios, el Administrador no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores

IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR

1. Historia y Desarrollo del Administrador

Gava Manager, S.A. de C.V. es una entidad de reciente creación que actuará como Administrador del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Administración, la cual no cuenta con antecedentes operativos.

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividades principales

Las actividades de Gava Manager, S.A. de C.V., consistirán principalmente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como Administrador bajo los Documentos de la Emisión.

2.2 Canales de distribución

El Administrador no realiza actividad adicional alguna distinta de actuar como Administrador del Fideicomiso.

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador del Fideicomiso y, actualmente, el Administrador no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

2.4 Clientes principales

El Administrador no realiza ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

2.5 Legislación aplicable

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

2.6 Situación Tributaria

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Administrador es contribuyente del ISR e IVA.

Ver apartado “II. LA OFERTA - 1. Características de los Valores – 1.40 Régimen Fiscal de los Certificados” del presente prospecto.

2.7 Recursos Humanos

El Administrador no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Administrador.

2.8 Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

2.9 Información de Mercado

Ver apartado “IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR. -1. Historia y Desarrollo del Administrador” del presente prospecto.

2.10 Descripción de los Principales Activos

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

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

2.12 Acciones representativas del Capital Social

El Administrador es una sociedad anónima, cuyo capital social mínimo fijo asciende a la cantidad de \$50,000.00 M.N. representado por 100 acciones.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de acciones que lo componen.

Desde la fecha de su constitución, la estructura corporativa del Administrador es la siguiente:

Accionistas	No. de acciones	Valor	Porcentaje de participación
Gava Holding, S.A. de C.V.	99	\$49,500.00 M.N.	99%
Gava Capital, S.C.	1	\$500.00 M.N.	1%
Total:	100	\$50,000.00 M.N.	100%

Gava Holding, S.A. de C.V. (la cual actualmente controla al Administrador y es Afiliada del Fideicomitente), y los accionistas de Gava Holding, S.A. de C.V., tienen la intención de llevar a cabo los movimientos corporativos que se describen a continuación:

Cabe mencionar que las personas físicas que indirectamente controlan, y que son beneficiarios últimos del Administrador (a través de Gava Holding, S.A. de C.V. y los accionistas de Gava Holding, S.A. de C.V.), son actualmente los señores Eduardo Garza T. Fernández, Carmen Junco de Garza T., Eduardo Garza T. Junco, Sebastián Garza T. Junco, Carmen Garza T. Junco y Marcelo Garza T. Junco. Después de los movimientos corporativos que se pretenden realizar, las personas físicas que indirectamente controlarían, y que quedarían como beneficiarios últimos del Administrador (a través de Gava Holding, S.A. de C.V. como accionista del Administrador), serían el señor Sebastián Garza T. Junco y su cónyuge. Por último se estima que por lo menos un 10% de los activos que actualmente tiene Gava Holding, S.A. de C.V. serán transmitidos a un tercero o terceros.

De igual manera, cabe mencionar que se pretende que el Administrador sea controlado directamente en un 70% por Gava Holding e indirectamente en un 30% por Andreu Cors.

Para mayor información de las actividades que realizan los accionistas ver la sección V. "GAVA CAPITAL" del presente prospecto.

Asimismo, ver la sección IV. “*EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – 6. “Descripción del Negocio – 6.12 – Partes Sociales representativas del Capital Social”* del presente prospecto para conocer la estructura del grupo corporativo al que pertenecen el Fideicomitente y el Administrador.

2.13 Dividendos

Los dividendos que decreta de tiempo en tiempo la Asamblea de Accionistas del Administrador serán pagados por el Consejo de Administración o por el Administrador Único en su caso, en la forma, términos y plazos acordados por la Asamblea.

2.14 Información Financiera del Administrador

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye información financiera del Administrador.

2.15 Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular Única y en virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación mexicana, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como Administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Administrador, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

3. Administradores y Accionistas

A la fecha del presente prospecto, el Consejo de Administración inicial del Administrador está integrado por los miembros que se describen en la siguiente tabla, los cuales fueron nombrados por los accionistas del Administrador mediante la escritura pública número 19,559 de fecha 5 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Garza de la Garza, titular de la Notaría Pública número 43 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León:

Consejo de Administración
Sebastián Garza T. Junco (Presidente)
Andreu Cors Gil (Secretario)

Para mayor información de los miembros del Consejo de Administración del Administrador ver la sección V. "GAVA CAPITAL" del presente prospecto.

Los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos en una Asamblea de Accionistas.

El Consejo de Administración tiene los siguientes poderes: (i) general para pleitos y cobranzas, (ii) general para actos de administración en material laboral, (iii) general para actos de administración, (iv) general para actos de dominio y (v) general cambiario. Asimismo, entre otras facultades, el Consejo de Administración tiene facultad de otorgar y revocar poderes generales y especiales.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre cualquier consejero o directivo relevante del Administrador.

Los consejeros del Administrador no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo como consejeros. Asimismo, el Administrador no cuenta con programas o convenios en beneficio a los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

El Administrador se constituyó mediante escritura pública número 19,559 de fecha 5 de agosto de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Jaime Garza de la Garza, titular de la Notaría Pública número 43 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León.

Objeto Social

El objeto social del Administrador, entre otros, es el siguiente:

- (i) La promoción, organización, adquisición, administración, compra, arrendamiento, intervención e inversión en toda clase de sociedades civiles o mercantiles con actividades industriales, comerciales o de servicios, por cuenta propia o de terceros, dentro o fuera del territorio nacional, mediante contratos o actos de cualquier naturaleza relacionados con dicho objeto.
- (ii) Arrendamiento, administración y/o comercialización por cuenta propia o ajena de fincas urbanas o rústicas, principalmente en el ramo de la vivienda, así como de inmuebles de cualquier tipo.
- (iii) La prestación de toda clase de servicios técnicos, en los ramos de planificación, fraccionamiento, urbanización, edificación, construcción, arquitectura, ingeniería y cualesquier otros relacionados.
- (iv) Prestación de servicios especializados en bienes inmuebles, acondicionamiento de propiedades que requieran alguna adecuación en su construcción, cimentación, o acabados.
- (v) La prestación a personas morales o físicas de toda clase de servicios y asesoría en general, ya sea por sí o a través de terceros, por cuenta propia o ajena, específicamente los relacionados o sean conexos o similares a los fines del Administrador.
- (vi) Entre otros.

Del Capital Social y las Acciones

El Capital Social es variable. El capital mínimo fijo del Administrador es la cantidad de: \$50,000.00 M.N. representado por 100 acciones ordinarias nominativas con un valor nominal de \$500.00 M.N., cada una, íntegramente suscritas y pagadas. Estas acciones constituirán la Serie "A". El Capital Social en su parte variable, estará formado por Acciones Ordinarias Nominativas, con o sin valor nominal cada una que eventualmente se emitan, de acuerdo con los Artículos Décimo Primero y Décimo Segundo de los Estatutos Sociales del Administrador. Estas últimas acciones constituirán en cada emisión según lo determine la Asamblea, series de acciones que serán identificadas con letras del alfabeto, empezando la primera con la letra "B" y las series siguientes con las letras subsecuentes.

De la Asamblea de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas es el Órgano Supremo del Administrador y por lo tanto podrá acordar y ratificar todos los actos y operaciones de éste. Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser Extraordinarias y Ordinarias. Las Asambleas celebradas para discutir cualquiera de los asuntos a que se refiere el Artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y aquellas para las que la Ley o los Estatutos Sociales del Administrador exijan un quórum especial, serán Extraordinarias; todas las demás Asambleas serán Ordinarias.

Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea, por unanimidad de los Accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto o de la categoría especial de acciones de que se trate, en su caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea General o Especial, respectivamente, siempre que se con firmen por escrito.

De la Administración

La dirección y administración del Administrador estará a cargo de un Administrador Único o de un Consejo de Administración, dependiendo esto de que la Asamblea resuelva designar a uno o varios Administradores, la cual podrá designar también los suplentes que estime convenientes.

Si la Asamblea designa más de dos Administradores, éstos actuarán como Consejo que se considerará instalado legítimamente con la presencia de la mayoría de sus miembros, y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes. En caso de empate, el Presidente del Consejo decidirá con voto de calidad.

5. Historia y Desarrollo del Fideicomitente

Gava Capital, S.C. es una sociedad civil constituida mediante la escritura pública número 73,314, de fecha 14 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Ubaldo Gárate Bravo, titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio número 1765, volumen 49, libro 36, Sección III “Asociaciones Civiles” el día 4 de noviembre de 2010.

Para mayor información respecto de la historia y desarrollo del Fideicomitente ver la sección V. “GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6. Descripción del Negocio

6.1 Actividades principales

Para mayor información respecto de las actividades principales del Fideicomitente ver la sección V. “GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6.2 Canales de distribución

Para mayor información respecto de los canales de distribución, en la medida en que resulta aplicable al giro de negocios del Fideicomitente, ver la sección V. “GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Fideicomitente actualmente no es titular de ninguna patente, licencia o marca. Asimismo, el Fideicomitente no ha celebrado un contrato relevante (distinto del giro ordinario del negocio) en los últimos tres ejercicios.

6.4 Clientes principales

Considerando la naturaleza del modelo de negocio del Fideicomitente, (i) no existe un cliente con respecto del cual exista dependencia y cuya pérdida representaría una afectación adversa a los resultados de la operación o la situación financiera del Fideicomitente y (ii) no existe un cliente que represente el 10% o más del total de ventas consolidadas del Fideicomitente.

6.5 Legislación aplicable

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad civil y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código Civil del Estado de Nuevo León, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

6.6 Situación Tributaria

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Fideicomitente es contribuyente del ISR e IVA.

Ver apartado “II. LA OFERTA - 1. Características de los Valores – 1.40 Régimen Fiscal de los Certificados” del presente prospecto.

6.7 Recursos Humanos

El Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Administrador.

6.8 Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Fideicomitente no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

6.9 Información de Mercado

Para mayor información, ver la sección V. “GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6.10 Descripción de los Principales Activos

Para mayor información, ver la sección V. “GAVA CAPITAL” del presente prospecto.

6.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra sujeto a procedimiento de insolvencia alguno.

6.12 Partes sociales representativas del Capital Social

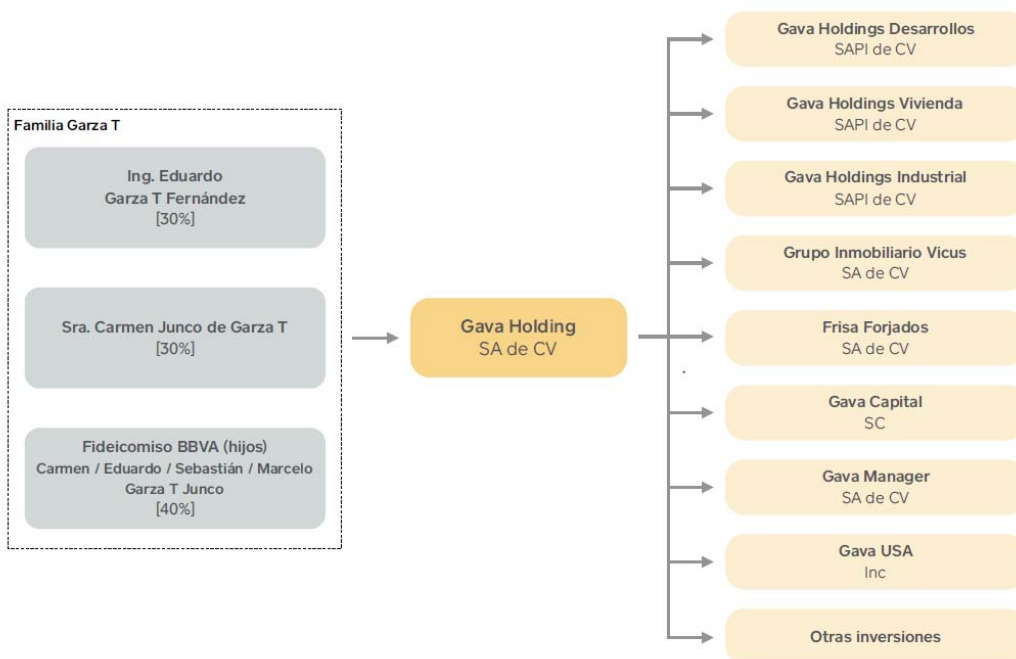
El Fideicomitente es una sociedad civil, cuyo capital social asciende a la cantidad de \$10,996,538.00 M.N. representado por 2 partes sociales.

A la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

La estructura del capital social del Fideicomitente es la siguiente:

Socios	Valor	Porcentaje de participación
Gava Holding, S.A. de C.V.	\$10'993,205.00 M.N.	99.97%
Eduardo Javier Garza T. Fernández	\$3,333.00 M.N.	0.03%
Total:	\$10,996,538.00	100%

A continuación se incluye un organigrama ilustrativo de la estructura del grupo corporativo al que pertenece el Fideicomitente y el Administrador:



6.13 Dividendos

En términos de los estatutos sociales del Fideicomitente, en caso de que hubiere utilidades en un determinado ejercicio con base en la información financiera aprobada por la asamblea general de socios, dicha asamblea determinará el destino que se le dará a los recursos. En caso de que se decreta el reparto de utilidades, se tomará como base el capital aportado por cada socio y el trabajo desempeñado por los mismos durante el ejercicio social respectivo.

A la fecha del presente prospecto, los socios del Fideicomitente han determinado que no se repartan utilidades entre los mismos sino que se reinviertan para continuar el desarrollo del negocio del Fideicomitente.

6.14 Información Financiera del Fideicomitente

Considerando que el Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Tenedores de los Certificados, no se presenta su información financiera en términos del Anexo H Bis 3 de la Circular Única.

7. Administradores y Accionistas

A la fecha del presente prospecto, el administrador único del Fideicomitente es Grupo Inmobiliario Vicus, S.A. de C.V., quién aceptó su nombramiento según consta en la escritura pública número 73,314, de fecha 14 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Ubaldo Gárate Bravo, titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio número 1765, volumen 49, libro 36, Sección III "Asociaciones Civiles" el día 4 de noviembre de 2010.

El administrador único debe ser socio del Fideicomitente y no tiene obligación de caucionar su responsabilidad, y dura en sus funciones dos años pero, en todo caso, hasta en tanto la asamblea de socios designe a quien o quienes lo sustituyan.

El administrador único tiene los siguientes poderes: (i) general para pleitos y cobranzas, (ii) general para representación laboral, (iii) general para actos de administración, (iv) general para actos cambiarios, (v) general para actos de dominio y (vi) general para otorgar poderes. Asimismo, entre otras facultades, el Consejo de Administración tiene facultad de otorgar y revocar poderes generales y especiales.

El administrador único percibirá la remuneración que, en si caso, acuerde la asamblea de socios del Fideicomitente.

8. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Fideicomitente:

Los estatutos sociales vigentes del Fideicomitente se encuentran contenidos en la escritura pública número 73,314, de fecha 14 de octubre de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Jesús Ubaldo Gárate Bravo, titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer Distrito Registral de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio número 1765, volumen 49, libro 36, Sección III "Asociaciones Civiles" el día 4 de noviembre de 2010.

Objeto Social

El objeto social del Fideicomitente, entre otros, es el siguiente:

- (i) Realizar diagnósticos financieros y evaluaciones estratégicas a empresas;
- (ii) Prestar servicios a empresas con el fin de administrar inversiones buscando un retorno para los inversionistas, incluyendo la evaluación de proyectos de inversión, diseño de estrategias, implementación y gestión de negocios a efecto de mejorar las utilidades y/o flujos de las inversiones;
- (iii) Realizar la inversión de capital en diversos tipos de vehículos para generar retornos sobre inversiones; ello mediante la adquisición, fusión, traspaso, venta u otros actos jurídicos que permitan tanto la inversión como la desinversión en los diferentes vehículos elegidos;
- (iv) Entre otros.

Del Capital Social y las Partes Sociales

El importe del capital social inicial es la cantidad de \$10,000.00 M.N. representado por partes sociales. El importe del capital social deberá ser íntegramente suscrito y totalmente pagado en numerario. Cada parte social tendrá el valor que determine la asamblea de socios.

El importe del capital social podrá ser aumentado o reducido por acuerdo de la asamblea ordinaria de socios, en el que se cumplan los requisitos de forma y de fondo establecidos en los estatutos sociales y en la Ley. En el supuesto de aumento del capital social, los socios tendrán derecho a suscribirlo en la misma proporción que corresponda a su participación en el capital del Fideicomitente. En caso de reducción, ésta se llevará a cabo proporcionalmente en atención a la representación que cada socio tenga en el capital social.

De la Asamblea de Accionistas

La asamblea de socios es el órgano supremo de la sociedad, siendo de dos clases: ordinaria y extraordinaria, debiendo reunirse en el domicilio social.

La asamblea ordinaria deberá reunirse por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses posteriores a la clausura del ejercicio social y le corresponderá conocer de todos los asuntos que no estén expresamente reservados por los estatutos sociales del Fideicomitente a la asamblea extraordinaria y privativamente de los siguientes:

- (i) Discutir, aprobar, modificar o rechazar el balance general anual y tomar las medidas oportunas;
- (ii) Conocer del informe que rinda el órgano de administración sobre las actividades del ejercicio social correspondiente y tomar las medidas que estime convenientes;
- (iii) Designar y remover a los miembros del órgano de administración;
- (iv) Conocer de las denuncias hechas por los socios;

- (v) Acordar la aplicación de los resultados que se obtengan en cada ejercicio;
- (vi) Resolver sobre la admisión y exclusión de socios; y
- (vii) Decidir respecto a la transmisión de partes sociales.

La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo para tratar los siguientes asuntos:

- (i) Disolución anticipada de la sociedad;
- (ii) b) Prórroga de la duración de la sociedad;
- (iii) Cambio de la razón social;
- (iv) Cambio de objeto social;
- (v) Cambio de cláusula de extranjería;
- (vi) Cambio de domicilio social; y
- (vii) Modificación de los estatutos

De la Administración

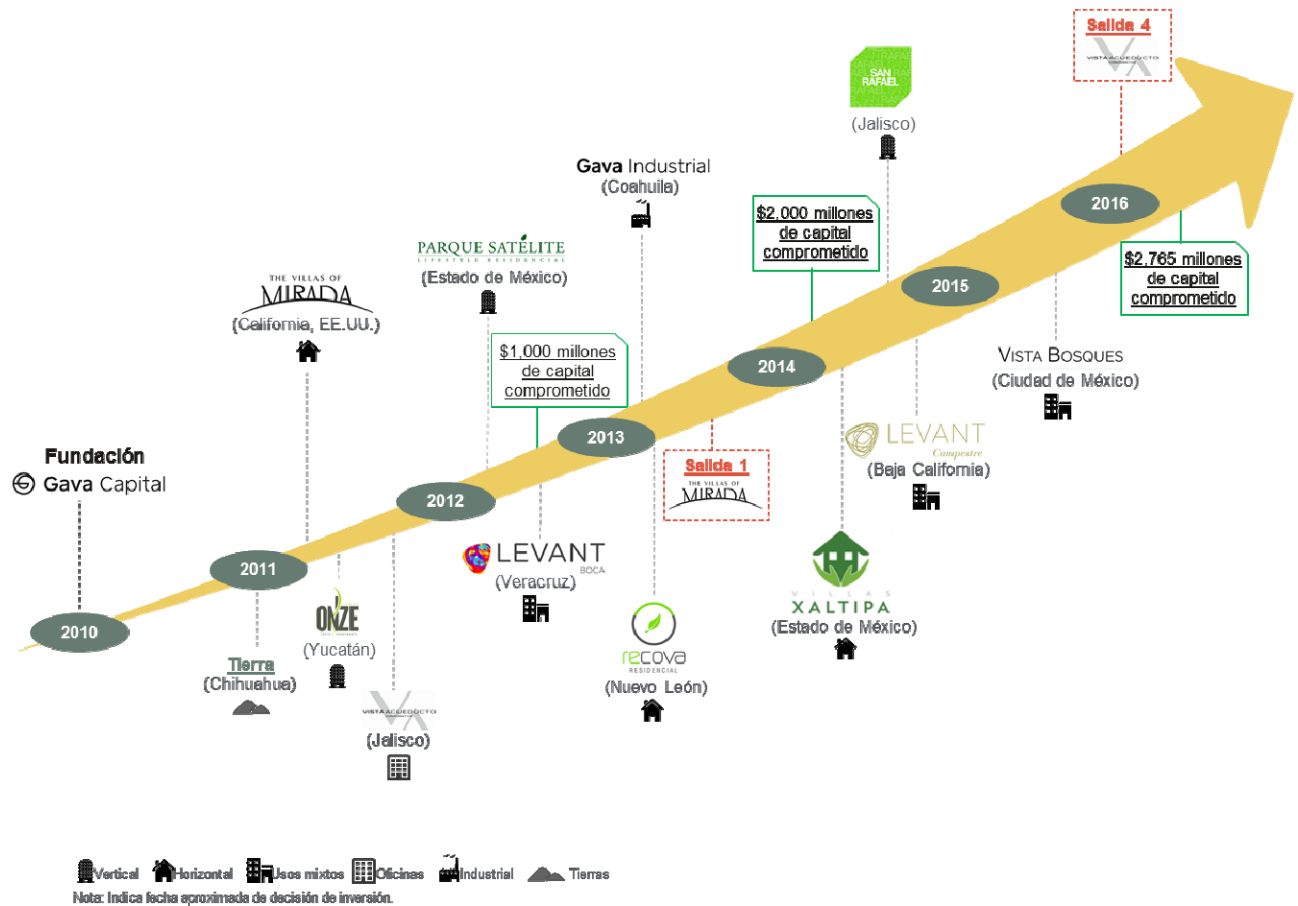
Para mayor información, ver la sección IV. “*EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – 7. Administradores y Accionistas*” del presente prospecto.

V. GAVA CAPITAL

Esta sección incluye cierta información histórica relativa a las inversiones realizadas por Gava, así como ciertas proyecciones, estimaciones futuras y otros datos basados en supuestos de naturaleza incierta y contingente. Aun cuándo creemos que dichos supuestos son razonables, su naturaleza es subjetiva y los mismos se podrían ver afectados adversamente por múltiples factores, incluyendo movimientos en el tipo de cambio, tasas de interés, actividad económica, condiciones de mercado, entre otros. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. Como en cualquier otra inversión similar, no se puede garantizar ni se garantiza que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro de algún rango esperado, puesto que la existencia, y en su caso, magnitud, de tales rendimientos, están sujetas a múltiples riesgos. La información que se presenta a continuación se proporciona únicamente para efectos ilustrativos. Entre otras cosas, dicha información no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que se alcanzará rendimiento alguno. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso o los vehículos descritos en esta sección, o cualquiera de las inversiones que éstos realicen, generarán rendimiento alguno, o rendimientos dentro del rango descrito, o que no sufrirá pérdidas. Es posible que los Tenedores no obtengan rendimiento alguno e, incluso pierdan parte o la totalidad de su inversión. Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Desarrollador, ni cualesquiera de sus directores, consejeros, afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador, el Intermediario Colocador, sus directores, consejeros, afiliadas y subsidiarias quedan liberados de toda responsabilidad en relación con dicha información.

Historia de Gava

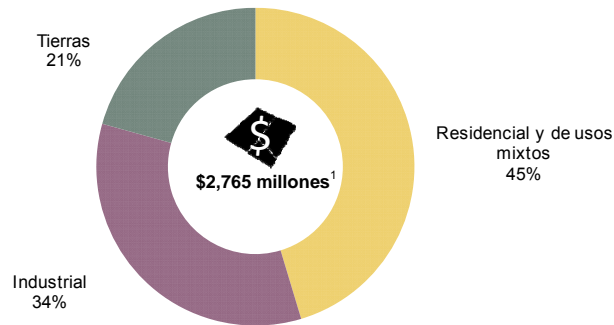
Gava fue fundado en el año 2010 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Desde su inicio, Gava se ha desempeñado como un acelerador de desarrolladores con los que busca asociarse, manteniendo control en los desarrollos, para llevar a cabo inversiones en proyectos inmobiliarios. Gava invierte en proyectos residenciales, industriales y reservas de tierra, con lo cual ha logrado tener un portafolio de inversión diversificado.



Gava en la actualidad

Al día de hoy, Gava continúa operando como un acelerador de desarrolladores inmobiliarios y al 31 de Agosto de 2016 ha comprometido o invertido \$2,765 millones de pesos de capital en 41 inversiones ubicadas en 17 estados de México y Estados Unidos a través de tres plataformas de inversión: Residencial y de usos mixtos, Industrial y Tierras.

Capital comprometido por plataforma

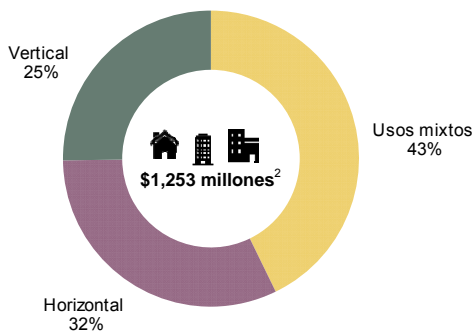


¹ El valor total del capital de los proyectos administrados por Gava es de \$5,278 millones de pesos lo cual incluye la aportación de co-inversionistas.

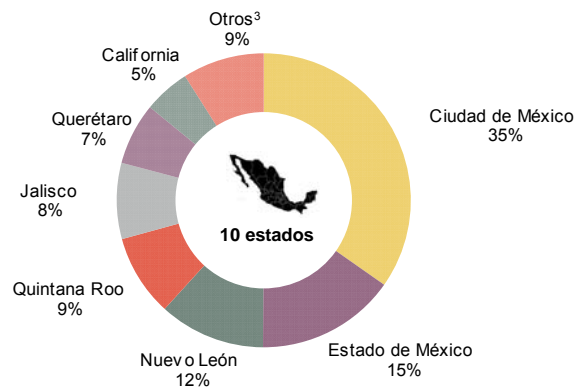
La plataforma Residencial y de usos mixtos tiene como objetivo invertir en proyectos, asociándose con el desarrollador más adecuado por geografía y producto, para planear, construir y vender desarrollos horizontales y desarrollos residenciales verticales con potencialmente algún componente de usos mixtos, ya sea espacio comercial u oficinas.

En dicha plataforma se han comprometido \$1,253 millones de pesos de capital en 9 desarrollos verticales, 9 desarrollos de usos mixtos y 7 desarrollos horizontales representando un total de 7,633 unidades residenciales, 4,018m² de espacio comercial y 37,947m² de oficinas asociados con 11 socios desarrolladores. Las siguientes gráficas muestran el desglose de capital comprometido por tipo de construcción y estado:

Capital comprometido en plataforma Residencial y de usos mixtos por tipo de construcción



Capital comprometido por estado



² Solo plataforma Residencial y usos mixtos.

³ Otros incluye Veracruz, Yucatán y Baja California.

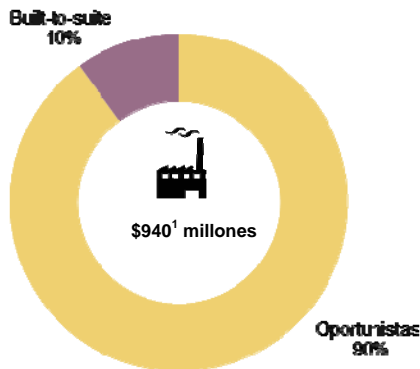
Diversificación por proyecto



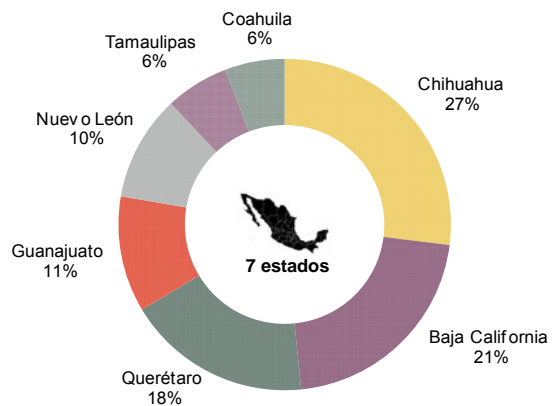
El objetivo de la plataforma Industrial es desarrollar naves industriales para crear un portafolio diversificado y estabilizado de rentas con inquilinos de alta calidad generando contratos de largo plazo denominados en USD ubicados en zonas industriales probadas. Actualmente Gava tiene 4 naves de entre 10,000m² y 20,000m² de las cuales 3 se encuentran rentadas, teniendo como inquilinos a Nutec (aislantes industriales), Conmet (industria automotriz) y Yucatán Foods / Tanok (industria alimentaria).

En la plataforma Industrial, Gava ha comprometido \$940¹ millones de pesos de capital en 7 proyectos industriales en diferentes etapas, ubicados en el norte del país y en el bajío representando 158,675m² de área neta rentable. Las siguientes gráficas muestran el desglose de capital comprometido por tipo de construcción y estado:

Capital comprometido en la plataforma Industrial por tipo de construcción



Capital comprometido por estado

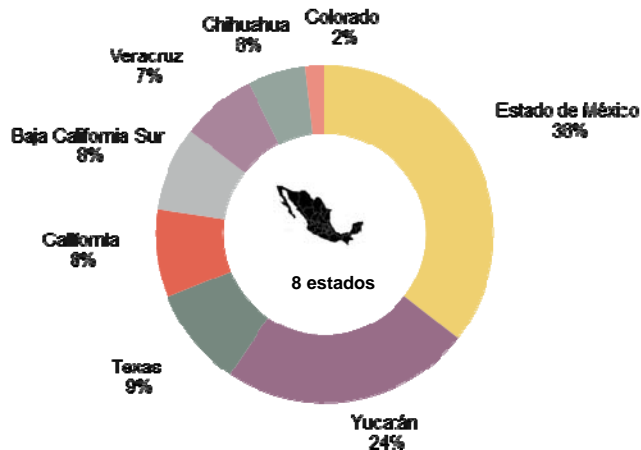


¹ Esto es equivalente al 75% del capital comprometido en dicha plataforma. El 25% restante lo ha comprometido el socio desarrollador.

El objetivo de la plataforma de Tierras es generar rendimientos en el mediano y largo plazo (maduración de 5 años) mediante la compra de extensiones de tierra y posterior venta de manera oportunista en ciudades con crecimiento y con poblaciones cercanas o superiores a un millón de habitantes. Dicha plataforma no tiene como objetivo funcionar como una reserva de tierra para desarrollos residenciales ni industriales de Gava, es considerada como una plataforma de negocio independiente.

En la plataforma de Tierras, Gava ha comprometido \$571 millones de pesos de capital en 9 inversiones representando 1,463 hectáreas en 8 estados. La plataforma está compuesta principalmente por tierras para usos residenciales. La siguiente gráfica muestra el desglose de capital comprometido por estado:

Capital comprometido en plataforma de Tierras por estado



Adicional a estas 9 inversiones, Gava administra, a través de su plataforma de Tierra, 8 inversiones adicionales de un tercero con un valor actual estimado de aproximadamente \$547 millones de pesos.

Ventajas competitivas de Gava respecto de otros participantes del mercado inmobiliario







De cara a este nuevo fondo, Gava utilizará los recursos del Fideicomiso para llevar a cabo desarrollos bajo la plataforma Residencial y de usos mixtos. No se espera llevar a cabo desarrollos industriales ni compra de tierras.

I. Enfoque de mercado atractivo hasta hoy poco atendido por otros vehículos de inversión

La plataforma Residencial y de usos mixtos está enfocada en capturar el valor de la creciente demanda por vivienda Media y Residencial. El número de hogares con nivel socioeconómico medio y alto, los cuales usualmente adquieren vivienda en estos segmentos, aumentó 37.5% entre 2000 y 2015¹, representando el 36% de los hogares mexicanos. Esto representa un mercado de más de 5.5 millones de hogares con más de 20 millones de personas con capacidad de compra que van más allá de las necesidades básicas. Además, este segmento también es el que más ha logrado capturar la creciente disponibilidad de crédito en el país, representando en 2015 el 46.1% del crédito para vivienda nueva otorgado.

Para capturar este mercado, Gava ofrece proyectos residenciales verticales y horizontales, espacio comercial y de oficinas en ciudades cercanas o superiores a un millón de habitantes. La oferta de producto objetivo es la siguiente:

¹ Clase media definida como niveles socioeconómicos A/B, C+, y C.

Sector	Geografía	Tipo				
Vivienda:						
 Vivienda vertical	CDMX y ciudades con poblaciones cercanas o superiores a un millón de habitantes	P\$s\$900 mil – Ps\$4 millones				
 Usos mixtos (vivienda, oficinas y comercial)	CDMX y ciudades con poblaciones cercanas o superiores a un millón de habitantes	<table border="1"> <tr> <td>Vivienda</td> <td>P\$s\$900 mil – Ps\$4 millones</td> </tr> <tr> <td>Oficinas y comercial</td> <td>5,000 m² – 30,000 m²</td> </tr> </table>	Vivienda	P\$s\$900 mil – Ps\$4 millones	Oficinas y comercial	5,000 m ² – 30,000 m ²
Vivienda	P\$s\$900 mil – Ps\$4 millones					
Oficinas y comercial	5,000 m ² – 30,000 m ²					
 Vivienda horizontal	CDMX y ciudades con poblaciones cercanas o superiores a un millón de habitantes	P\$s\$650 mil – Ps\$4 millones				
 Industrial	Norte del país y Bajío	10,000 m² – 20,000 m² (especulativos y <i>build to suit</i>)				
 Tierra	Ciudades con crecimiento y con poblaciones cercanas o superiores a un millón de habitantes	Master plans (con maduración de 5 años)				
 Enfoque para el CKD.						

Es importante destacar que el enfoque de Gava se centra principalmente en los segmentos Medio, Residencial y el rango bajo de Residencial Plus, de acuerdo a la clasificación del INFONAVIT, por lo que su enfoque no es la vivienda Económica ni Popular (aquella con valor menor a \$444 mil pesos¹).

Desde el punto de vista de desarrollos, existen vehículos de inversión enfocados en proyectos chicos y proyectos grandes. Los proyectos chicos son aquellos que requieren menos de \$50 millones de pesos (*friends and family*) y los proyectos grandes son aquellos que requieren un capital mayor a \$150 millones de pesos (FIBRAS, *vivienderas*, *otros CKDs*). A diferencia de estos, Gava está enfocado en proyectos de tamaño medio (mercado poco atendido por CKDs y FIBRAS) que requieren un monto de capital entre \$50 y \$150 millones de pesos. La inversión en proyectos de tamaño medio tiene beneficios importantes:

- Ciclos de inversión más cortos: Proyectos con ciclo de inversión de 5 años en promedio.
- Retornos más predecibles: Menor exposición a ciclos económicos.
- Distribución de flujos desde la salida del primer proyecto: Proyectos con salidas independientes sin necesidad de un comprador estratégico para el portafolio.
- Menor competencia sofisticada: Menor participación de fondos institucionales.
- Mayor diversificación: Habilidad para invertir en un mayor número de proyectos con el mismo capital.

¹ De acuerdo a la clasificación del INFONAVIT.

Proyectos chicos


<Ps\$50 millones

Gran número de inversionistas patrimoniales y *friends and family*



Proyectos medianos

Ps\$50 – 150 millones

 Gava Capital

- + Ciclos de inversión cortos
 - 5 años en promedio
- + Retornos más predecibles
- + Menor competencia sofisticada
- + Mayor habilidad para negociar



Proyectos grandes

> Ps\$150 millones

FIBRAs, vivlenderas, otros CKDs



El enfoque de Gava en un producto residencial vertical, horizontal y de usos mixtos en proyectos de inversión medianos no lo ofrecen otros vehículos de inversión en bienes raíces. La siguiente tabla muestra la exposición que diferentes vehículos tienen a los diferentes sectores, donde se observa que residencial está poco atendido actualmente.

Mercados	GAVACK	Otros CKDs	FIBRAs
Residencial vertical / mixto			
Residencial horizontal			
Oficinas			
Comercial			
Hotel			
Industrial			
Terrenos			

Fuente: Prospectos de colocación y reportes anuales de Vertex, Finsa, Prudential, MRP, Planigrupo, AMB, Walton Street Capital, Artha Capital, Infraestructura Institucional, IGS, Funo, Macquarie, Fibra Inn, Fibra Shop, Fibra Prologis, Fibra Mty y Fibra HD.

¹ Los vehículos en este mercado desarrollan proyectos de mayor escala y además atienden otros mercados (poca especialización).

² Los vehículos en este mercado, están enfocados principalmente en vivienda económica y popular.

II. *Modelo de negocio único, basado en acelerar a socios desarrolladores, que se traduce en beneficios para Gava y el inversionista*

Gava es un acelerador de desarrolladores, por lo cual antes que buscar proyectos atractivos busca socios desarrolladores de largo plazo con el perfil adecuado que puedan convertirse en una plataforma futura y constante de desarrollo de proyectos. La asociación con los desarrolladores es por proyecto pero siempre con una visión de poder desarrollar una serie de proyectos de ese perfil con dicho socio que se traduzca en un crecimiento para el desarrollador y en retornos atractivos.

Una vez seleccionado un socio desarrollador, Gava se enfoca en alinear incentivos, disciplinar y ordenar los procesos, identificar y minimizar posibles riesgos, controlar flujos, aprobar los elementos importantes del plan de negocio y en apoyar con intercambio de experiencias.

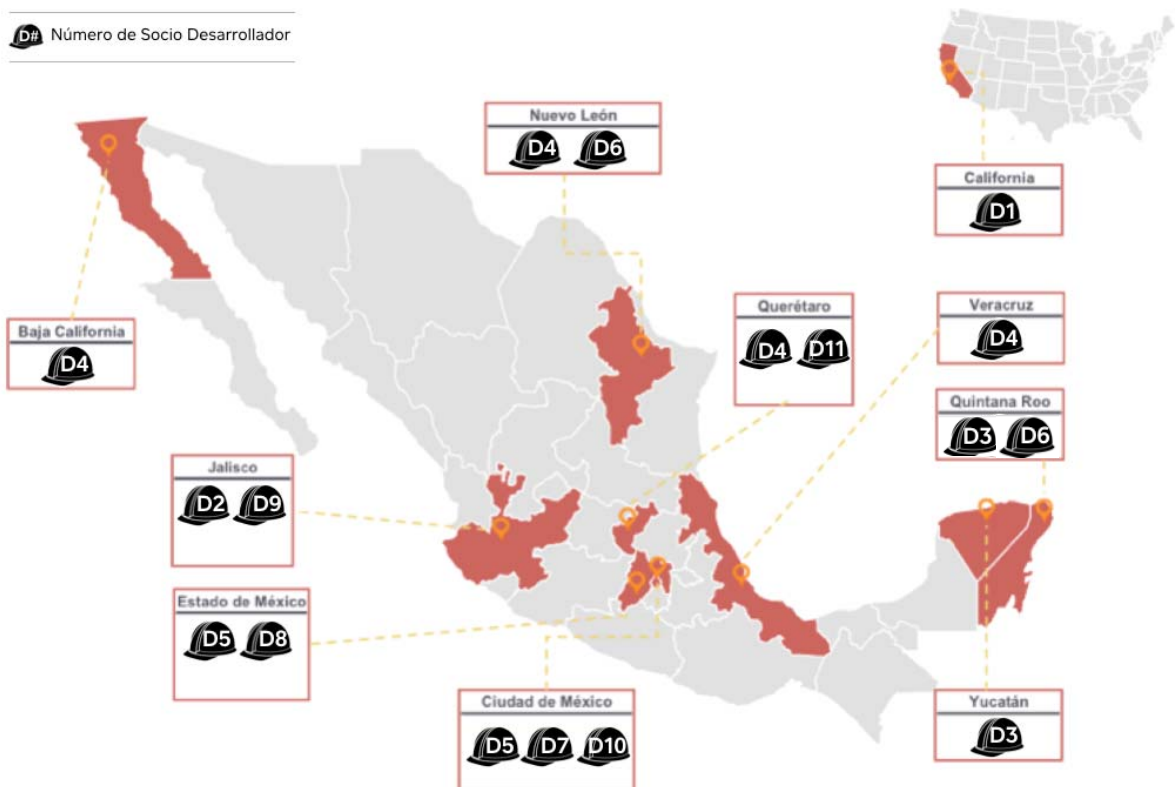
El modelo permite a Gava apoyar en funciones de valor añadido como originación y estructuración, inteligencia de mercado, créditos puente y conocimiento del mercado, de esta manera acelerando la curva de aprendizaje de los desarrolladores y favoreciendo la relación para futuros proyectos.

Actualmente Gava trabaja con 11 desarrolladores especializados, seleccionados dentro de 181 desarrolladores considerados.

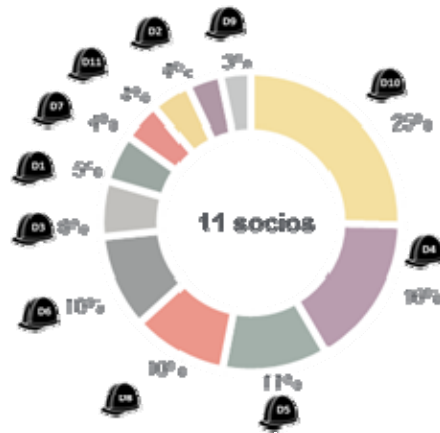
El perfil que busca Gava en los socios desarrolladores es el siguiente:

- Dueño(s) de la desarrolladora con un alto nivel ético alineado con los valores de Gava: Se cree que la falta de confianza no se soluciona con mayor control.
- Jugador mediano con experiencia probada y un enfoque definido: Se busca agregar valor más allá de aportar capital.
- Dueño(s) involucrados significativamente en la operación: Que su desarrolladora sea su proyecto de vida.
- Capacidad para co-invertir en los proyectos: Que pongan su capital en riesgo y no solo su esfuerzo.
- Etapa de transición de fondeo de familiares y amigos a institucional: Que tengan ganas de llevar a su empresa a otro nivel.

Presencia geográfica de proyectos de Gava y sus socios desarrolladores



Capital comprometido por desarrollador



El modelo de negocio de Gava se traduce en beneficios importantes:

- Capacidad de seleccionar al mejor operador por proyecto (especialización) sin conflictos de interés.
- Objetividad en la toma de decisiones de inversión para seleccionar sólo los mejores proyectos.
- Alineación de intereses al poner un porcentaje relevante de la compensación del desarrollador al éxito del proyecto.
- Presencia nacional y diversificación de portafolio por desarrollador, ciudad, segmento y proyecto.
- Flexibilidad para entrar y salir de mercados y segmentos en el mejor momento.
- Intercambio de conocimientos y experiencias entre distintos desarrolladores y proyectos.
- Mayor lealtad y apertura del desarrollador y eficiencia en operación.

III. Trayectoria probada con salidas realizadas y rendimientos atractivos

Gava ha comprometido \$1,253 millones de pesos en 25 proyectos bajo la plataforma Residencial y de usos mixtos, en la cual espera generar una tasa interna de retorno bruta ponderada aproximada de 30.5%:

Proyecto	Avance ventas	Capital	Utilidad Bruta	Múltiplo bruto	TIR bruta ¹
Horizontal	100%	\$64	\$38	1.59x	24.7%
Vertical	100%	18	8	1.53x	19.5%
Usos mixtos	100%	60	39	1.64x	26.1%
Vertical	100%	32	28	1.86x	20.0%
Usos mixtos	93%	23	41	2.78x	59.0%
Usos mixtos ²	90%	12	9	1.76x	14.9%
Vertical	87%	51	88	2.71x	39.1%
Usos mixtos	73%	54	40	2.03x	32.1%
Vertical	59%	21	24	2.16x	33.9%
Vertical	53%	36	33	2.17x	37.7%
Usos mixtos	53%	36	35	1.97x	33.3%
Horizontal	40%	67	82	2.22x	21.6%
Usos mixtos	30%	111	142	2.33x	25.4%
Usos mixtos	8%	50	101	3.33x	22.9%
Horizontal	7%	124	361	3.91x	39.5%
Horizontal	–	18	24	2.34x	42.7%
Usos mixtos	–	39	41	2.06x	38.7%
Usos mixtos	–	151	167	2.10x	31.7%
Horizontal	–	29	28	2.01x	26.9%
Vertical	–	51	51	2.00x	25.1%
Horizontal	–	44	32	1.76x	23.8%
Vertical	–	24	31	2.31x	38.7%
Vertical	–	50	40	1.84x	28.6%
Vertical	–	33	28	1.83x	32.4%
Horizontal	–	56	67	2.23x	28.3%
Total³		\$1,253	1,578	2.30x	30.5%

	Proyecto desinvertido y +70% en avance.
	Proyecto en desarrollo.
	Proyecto en planeación.

¹ TIR ponderada y antes de fees y promote de Gava.

² Único proyecto del portafolio en el que no se tiene control de proyecto (8% de participación) y no se tuvo injerencia en estructuración ni planeación.

³ Solo incluye plataforma residencial y de usos mixtos. Excluye plataforma industrial y de tierra.

IV. Inteligencia de mercado y capacidad para originar oportunidades de primera mano (proprietary)

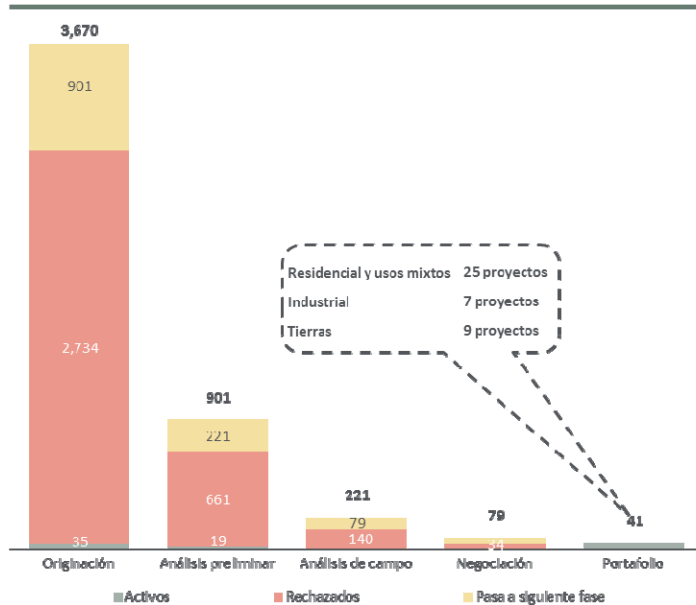
Gava cuenta con una gran capacidad de originación de oportunidades de inversión que le permite elegir las mejores opciones para incluir en su portafolio. Se apoya en una amplia red de relaciones en comunidades locales que ha desarrollado en estos últimos 6 años. Actualmente Gava cuenta con una plataforma, en constante crecimiento, conformada por más de 318 “brokers” y dueños de tierra y más de 181 desarrolladores en diferentes ciudades de México. En 2015, su red proporcionó acceso a más de 900 oportunidades.

Gava es muy selectivo en la elección de sus proyectos de inversión. De las aproximadamente 3,670 oportunidades que ha recibido en los últimos 5 años solo ha decidido invertir en 41 de ellas, lo que representa sólo el 1.1% del total de oportunidades analizadas.

Más del 64% de su portafolio está conformado por proyectos de primera mano, los cuales nunca estuvieron en el mercado de corredores institucionales. Así mismo, el 50% de sus proyectos cuentan con terrenos que fueron aportados, lo que le permite minimizar riesgos y lograr proyectos exitosos con rendimientos más atractivos. Lo anterior es posible debido a que Gava cuenta con un *track record* cuyos rendimientos lo respaldan, además que genera confianza entre sus inversionistas.

Esta gran capacidad de originación le permite seleccionar muy bien los proyectos en los que invierte y le ayuda a tener mejor información para la toma de decisiones.

Número de oportunidades recibidas a cerradas



Inteligencia de mercado

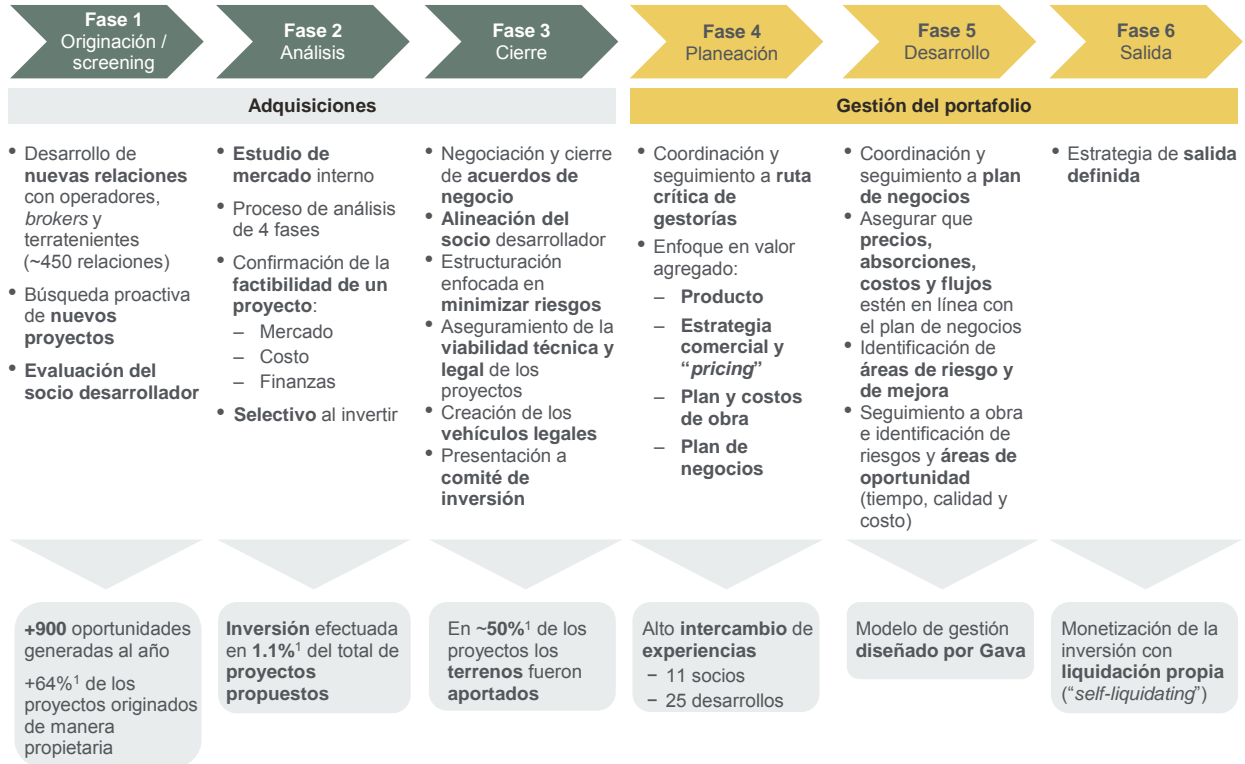
- + Análisis de mercado realizados internamente
- + Amplia red de relaciones en comunidades locales (+318 brokers, +181 desarrolladores)
- + Acceso a un alto número de oportunidades (+900 recibidas en 2015)
- + Desarrollo de pipeline propietario (64% del portafolio)¹

Con información de mercado generamos e identificamos un sinnúmero de oportunidades únicas de inversión con rendimientos atractivos

¹ Solo plataforma Residencial y usos mixtos.

V. *Sólido proceso de inversión orientado a agregar valor y minimizar riesgos con una estrategia de salida “self liquidating”*

El proceso de inversión y gestión de Gava está enfocado a agregar valor minimizando riesgos y llevando a cabo una estrategia de salida clara. Gracias a su cultura de mejora continua, ha logrado contar con una amplia capacidad de originación, un proceso de análisis de negocio selectivo y una gestión de proyectos eficaz y eficiente. Este proceso de inversión y gestión está compuesto por 6 fases, descritas a continuación:



¹ Solo plataforma Residencial y usos mixtos.

Fase 1: Originación / "screening":

La fase de originación y *screening* consiste en la captación de oportunidades de inversión y en realizar un primer filtro de éstas. De las oportunidades generadas en esta fase históricamente han pasado aproximadamente el 25% a la siguiente fase de análisis.

Gava cuenta con un enfoque de originación y una estrategia de búsqueda de tierras claramente definidos, los cuales le permiten ser muy selectivos en la identificación de propiedades estratégicas. Su plataforma de originación le brinda acceso a oportunidades de inversión mediante dos principales fuentes:

- *Brokers* y dueños de tierra:
 - Se apoya con una red de más de 318 *brokers* y dueños de tierra. Cada terreno que es recibido pasa por un primer filtro en el que Gava analiza la viabilidad de acuerdo a sus parámetros generales de inversión. Para cada terreno que resulta viable en este primer filtro, Gava invita al socio desarrollador que mejor se alinea con la vocación del terreno, con el objetivo de desarrollarlo en conjunto.
- Desarrolladores:
 - Ha creado relaciones con más de 181 desarrolladores basados en distintas ciudades de México y con una gran diversidad de perfiles, enfoques y especializaciones específicos. Estas relaciones le brindan los siguientes beneficios: mayor flexibilidad de explorar distintos tipos de oportunidades de negocio, le aseguran que un buen terreno tenga siempre un buen desarrollador capaz de ejecutar el proyecto, y le alimentan de oportunidades que los mismos desarrolladores generan.

Gava busca constantemente ampliar el número de desarrolladores con los que tiene relación, y selecciona a los que encajan con sus valores y su perfil. A la fecha, de los 181 desarrolladores con los cuales ha creado relación, tiene proyectos en desarrollo con 11 de ellos.

Fase 2: Análisis

Las oportunidades identificadas que están dentro de los parámetros de inversión de Gava pasan por un proceso de análisis que se compone de dos etapas:

1. Etapa de análisis preliminar:

Durante esta etapa se desarrolla un plan de negocio basado en supuestos paramétricos y estudios de mercado desarrollados internamente y que se validarán en el campo en la siguiente etapa si es que el proyecto avanza.

En esta etapa se dimensiona el proyecto con sus usos y producto adecuado, lo cual se hace con base en los lineamientos del terreno contrastados con lo que dicte el estudio de mercado de la zona (características y dimensión de la oferta y la demanda). Una vez generada una primera hipótesis del proyecto (mezcla de producto, tamaños, eficiencias, etc.), Gava se enfoca en determinar las ventas potenciales y el costo del proyecto para el desarrollo del primer plan de negocio y modelo financiero preliminar.

Gava se apalanca en su experiencia acumulada para hacer este proceso lo más eficiente y efectivo posible. De las oportunidades analizadas en esta etapa, históricamente han pasado aproximadamente el 25% a la etapa de análisis de campo.

2. Etapa de análisis de campo:

El objetivo de esta etapa es validar y concretar las hipótesis planteadas en la etapa de análisis preliminar. Esta validación se desarrolla con un trabajo de campo en el que se estudia en sitio el predio y el mercado para tener una mejor sensibilidad de la zona donde se ubica el terreno y validar la dinámica actual del

mercado. En esta fase se realiza un proyecto arquitectónico preliminar que ya puede ser costeado con mayor precisión. En base en las conclusiones generadas en esta etapa, se ajustan las hipótesis y el modelo financiero preliminar.

Dentro de sus etapas de análisis, Gava es capaz de apalancar las experiencias obtenidas en el desarrollo de sus proyectos, lo que le permite generar hipótesis más apegadas a la realidad y minimizar riesgos considerablemente. De los proyectos que llegan a la etapa de análisis de campo, aproximadamente el 35% pasan a la fase de decisión y cierre de acuerdos de negocio.

Fase 3: Decisión de inversión y cierre de acuerdos de negocio

Una vez pasado las etapas de análisis, se procede al proceso de negociación, cierre y aprobación del proyecto en el cual se pueden identificar las siguientes etapas:

- **Estructuración:** Durante la estructuración, se establecen las pautas de negociación para el cierre del proyecto. Aquí se busca plantear condiciones en la estructura (ej. terrenos aportados) que ayuden a alinear intereses (ej. incentivos del desarrollador) y minimicen posibles riesgos (ej. tiempos de tramitología) identificados. Se llevan a cabo ejercicios de sensibilidad para conocer el margen de negociación que tiene.
- **Negociación y cierre:** En esta etapa se negocian y establecen los acuerdos con cada una de las partes involucradas en el proyecto, asegurando que dichos acuerdos estén alineados con la hipótesis planteada. De esta forma, se logra minimizar los riesgos que puedan existir en las siguientes fases del desarrollo.
- **Comité de inversión:** Una vez estructurado el negocio, Gava lo presenta ante su Comité de inversión para obtener la autorización de incluirlo en su portafolio. En esta presentación, se explica de manera detallada la hipótesis generada en conjunto con el socio, sustentada con el estudio de mercado, los supuestos del proyecto y los generales del modelo financiero.
- **Due diligence legal y técnico:** El proceso de *due diligence* le permite asegurar la factibilidad legal y técnica del proyecto, minimizando posibles riesgos relacionados con los antecedentes y las características propias del predio. En este proceso se hace una revisión exhaustiva de los documentos legales del predio, así como una revisión de la situación actual en cuanto a servicios, topografía, tipo de suelo y situación ambiental, entre otros. Durante esta etapa, se cuenta con el apoyo de expertos en la materia encargados de dar seguimiento a lo largo del proceso.
- **Vehículos legales:** Al final del proceso, se procede a la creación de los vehículos legales del proyecto (ej. fideicomiso, contratos de inversión, contrato de desarrollo), que permiten darle certeza legal a todos los acuerdos generados en la fase de cierre del proyecto. Para ello, Gava se apoya en despachos especializados en la estructuración de vehículos legales, quienes son los encargados de vigilar que se estén incluyendo todos los estatutos que regirán al proyecto.

Históricamente de los proyectos que llegan a la fase de decisión y cierre de acuerdos de negocio, el 50% pasan al portafolio de Gava.

Proceso de Decisión de Inversión de Gava

		Actividades	Herramientas	
Adquisiciones	Originación / screening	Brokers y dueños de tierra <ul style="list-style-type: none"> Búsqueda de tierras con potencial de desarrollo 	<ul style="list-style-type: none"> Bases de datos (pipeline) 	
		Desarrolladores <ul style="list-style-type: none"> Desarrollo y filtro de nuevos socios Screening de las oportunidades 	<ul style="list-style-type: none"> Parámetros de inversión 	
	Análisis		<ul style="list-style-type: none"> Validación de lineamientos Elaboración de estudio de mercado (interno) 	
		Análisis preliminar	<ul style="list-style-type: none"> Generación de hipótesis de proyecto: tipo, mezcla de producto y tamaño Elaboración de modelo financiero preliminar 	<ul style="list-style-type: none"> Biblioteca Gava (planes de desarrollo urbanos, reportes y estudios de mercado)
		Análisis de campo	<ul style="list-style-type: none"> Visita física al predio Validación de mercado en sitio Validación de hipótesis de proyecto Actualización de modelo financiero preliminar Validación de la factibilidad financiera y técnica del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Presentación interna de Análisis de proyectos Modelo financiero Gava Base de datos de costos paramétricos
		Estructuración <ul style="list-style-type: none"> Definición de pautas de negociación para minimizar riesgos y alinear intereses 	<ul style="list-style-type: none"> Modelo financiero 	
		Comité de inversión <ul style="list-style-type: none"> Autorización de proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Presentación a Comité de inversión 	
	Cierre	Negociación y cierre <ul style="list-style-type: none"> Negociación establecimiento de acuerdos con cada una de las partes del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Contrato compra-venta (dueños tierra) LOI (socio desarrollador) 	
		Due diligence <ul style="list-style-type: none"> Aseguramiento de viabilidad legal y técnica del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Checklist due diligence legal y técnico 	
		Vehículos legales <ul style="list-style-type: none"> Estructuración y firma de vehículo(s) legal(es) 	<ul style="list-style-type: none"> Fideicomiso Contrato de inversión Contrato de desarrollo 	

Fase 4: Planeación de proyecto

Una vez que se haya tomado la decisión de inversión en un proyecto y se hayan cerrado los acuerdos de negocio correspondientes, el proyecto pasa a la fase de planeación, la cual culmina con el inicio de ventas.

El objetivo de esta etapa consiste en asegurar que se definan todos los elementos clave del proyecto antes de comenzar la fase de desarrollo. Estos elementos serán la base del éxito de cada proyecto. Gava se enfoca en darle orden y estructura al proceso en conjunto con el socio desarrollador.

El proceso de planeación se resume en los rubros mostrados en la siguiente tabla:

Proceso de planeación de proyecto		
Rubro	Objetivo	¿Cómo lo logra?
Permisos	<ul style="list-style-type: none"> Conocer el proceso de tramitación de la plaza en donde se ubica el proyecto Definir responsables en la ejecución del proceso de gestiones Identificar los cuellos de botella que pudieran retrasar el inicio del proyecto Crear el plan de permisos que se seguirá durante la planeación y el desarrollo del proyecto 	<ul style="list-style-type: none"> Utilizando el expertise local de cada desarrollador y apoyado con gestores locales experimentados Capitalizando la experiencia obtenida en otros proyectos para identificar posibles riesgos y proponer soluciones Dando seguimiento semanal al estatus de los permisos
Producto	<ul style="list-style-type: none"> Identificar áreas no atendidas en el mercado Diseñar un proyecto que responda a las necesidades del mercado objetivo Asegurar que el diseño del proyecto vaya de acuerdo al presupuesto del modelo financiero preliminar 	<ul style="list-style-type: none"> Realizando un benchmark del mercado y comparando a detalle los principales competidores con nuestro proyecto Asegurando que la mezcla de productos (product mix) cubra las necesidades del mercado Involucrándonos directamente en el diseño del proyecto, aplicando mejores prácticas basadas en nuestra experiencia
Comercial	<ul style="list-style-type: none"> Asegurar que la estrategia comercial está alineada al mercado meta Validar experiencia de compra (incluyendo caseta de ventas) 	<ul style="list-style-type: none"> Compartiendo mejores prácticas y casos de éxito en la conformación de equipos de ventas Involucrándonos en la definición de la experiencia de compra Revisando la imagen del proyecto y asegurando que esté alineada con el mercado meta
Obra	<ul style="list-style-type: none"> Revisar el presupuesto de obra para validar su correcta elaboración Asegurar que el proceso de contratación y de ejecución de obra sea adecuado para el proyecto Identificar de los principales riesgos y su plan de mitigación Establecer los métodos de verificación de calidad y seguridad en la obra 	<ul style="list-style-type: none"> Validando que los supuestos de costos y tiempos sean acordes al proyecto actual y a lo visto en proyectos comparables Revisando el formato de los principales contratos del proyecto Capitalizando la experiencia obtenida en otros proyectos para identificar y mitigar riesgos
Plan de negocios base	<ul style="list-style-type: none"> Acordar plan de negocios base con socio desarrollador Revisar premisas e identificar hitos y puntos clave del negocio Determinar lista de precios de salida, absorciones objetivo y política de incrementos de precio Aprobar presupuesto final, plan de flujos y estructura de capital 	<ul style="list-style-type: none"> Estableciendo acuerdos de negocio con socio desarrollador, asegurando la correcta definición de producto, estrategia comercial, ejecución de obra y tiempos del proyecto Revisando precios de mercado actualizados, ajustando los precios de salida para maximizar ingresos y aprovechando oportunidades de mercado no atendidas Actualizando el modelo financiero y las premisas del negocio para definir los indicadores base

Fase 5: Desarrollo

La fase de desarrollo comprende desde el inicio de ventas hasta el fin de construcción y de ventas y entrega del proyecto.

Gava ha desarrollado una metodología de gestión que le permite asegurar que se cumpla o mejore el plan de negocios base. Esta metodología le permite tener una mejor visibilidad del proyecto sin desenfocar a su socio desarrollador de sus actividades. La metodología de gestión Gava se resume con la siguiente tabla de áreas de responsabilidad:

Tabla de resumen de áreas de responsabilidad

Área de responsabilidad	Actividad	Interacción
Project management	• Seguimiento a Permisos	• Llamadas semanales de actualización del programa de ruta crítica de Licencias y Permisos
	• Seguimiento de Ventas	• Seguimiento semanal a estatus de ventas: precios, absorciones, perfil de compradores y efectividad de medios
	• Actualización de Mercado y Estrategia de Precios	• Revisión periódica de mercado según se vayan detectando cambios en el mercado
	• Revisión y seguimiento de modelo financiero	• Revisión mensual del Modelo de Información y Seguimiento de Proyecto
	• Seguimiento de proyecto y toma de decisiones de negocio	• Reunión mensual con socio desarrollador
Obra	• Visitas de obra	• Visita de equipo Gava en momentos clave de la construcción del proyecto
	• Aprobación de cambios y desviaciones de presupuesto	• Llamadas de entendimiento y decisión sobre los cambios del proyecto; apoyo en la evaluación de alternativas
	• Revisión de avances y control de obra	• Seguimiento mensual al estatus del avance de obra mediante reportes y llamadas con gerentes de construcción
Administración	• Conciliación bancaria	• Revisión mensual de los movimientos de las cuentas contables del proyecto
	• Control de ingresos y egresos de proyecto	• Documentación contable y fiscal de ingresos y egresos
	• Aportaciones y devoluciones de capital	• Ejecución de las operaciones
	• Revisión y firma de instrucción de comité	• Aprobación y documentación de cada decisión tomada por el Comité Técnico
	• Registro contable de las preventas y escrituras	• Documentación contable y fiscal de las ventas

Apoyado en esta metodología, Gava logra el cumplimiento de las siguientes propuestas de valor:

- Anticipa y minimiza riesgos: Es importante estar vigilando e identificando riesgos y áreas de oportunidad (ej. tiempo, calidad y costo) a lo largo del proceso de desarrollo para asegurar el apego al plan de negocio base

- **Agrega valor:** Mediante la capitalización y el intercambio de experiencias de los proyectos que ha desarrollado, es posible generar valor durante la fase de desarrollo de los proyectos y contribuir con el apego al plan de negocio base
- **Controla los flujos:** Para asegurar el éxito de los proyectos, se da seguimiento al comportamiento de los flujos de ingresos y gastos del proyecto para validar que se va avanzando conforme a lo establecido en el plan de negocio base
- **Da seguimiento:** Durante la etapa de desarrollo, se da seguimiento al cumplimiento del plan de negocios base, verificando que los precios, absorciones, costos y flujos se mantengan alineados conforme al plan inicial
- **Aprueba cambios y desviaciones del plan de negocios base:** Si durante la etapa de desarrollo existe cualquier cambio o desviación con respecto al plan de negocio base, se debe de someter a aprobación para poderse ejecutar

Fase 6: Salida

Todos los proyectos desarrollados por Gava Capital cuentan con una estrategia de salida definida “*self-liquidating*” la cual no depende de ventas a un comprador estratégico, por el contrario, las ventas de sus proyectos se van dando a lo largo del desarrollo del mismo a usuarios finales y pequeños inversionistas.

Debido al ciclo corto de los proyectos (5 años en promedio) y a que no requiere un comprador estratégico para la salidas de los mismos, el modelo de Gava permite repartir flujos a los inversionistas a partir de la salida del primer proyecto y durante toda la vida del portafolio.

Alineación de incentivos y co-inversión significativa de Gava

Gava cuenta actualmente con un comité de inversión interno que incluye miembros ajenos a la operación diaria de Gava que, basados en su experiencia y análisis de un proyecto, deciden aprobar o no un proyecto para inversión. Dicho comité de inversión se integrará conforme a lo previsto en el Contrato de Administración.

Además de los mecanismos de gobierno corporativo establecidos en el Fideicomiso, la naturaleza de Gava y políticas internas le permiten operar libre de conflictos de interés, tener rendición de cuentas de manera transparente y tener incentivos alineados a diferentes niveles:

- Gava co-invertirá 16% del capital requerido por desarrollo
- No habrán comisiones recurrentes distintas a la Comisión de Administración
- Gava no es constructor ni desarrollador
- Auditados anualmente por Deloitte

Equipo de Gava

Sebastián Garza T

Socio Director de Gava Capital. En los últimos 12 años, considerando los 6 que lleva en Gava, se ha especializado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda, comercial, oficinas e industrial en México y Estados Unidos. Antes de fundar Gava, Sebastián trabajó para el fondo privado de inversiones The Carlyle Group, basado en la ciudad de Washington, D.C. Previamente, trabajó en Frisa Industrias Monterrey y pasó varios años realizando inversiones, desarrollos y administración de bienes raíces.

Sebastián es Ingeniero Industrial egresado de Purdue University y tiene una Maestría en Administración (MBA) por la universidad de Georgetown, en Estados Unidos.

Andreu Cors

Socio Director de Gava Capital. En los últimos 6 años ha dirigido la estrategia de Gava Capital y ha liderado múltiples adquisiciones y desarrollos inmobiliarios en México y Estados Unidos en los sectores de vivienda, oficinas e industrial. Antes de fundar Gava, fue Associate Principal en McKinsey & Company en las oficinas de Madrid y México. Por más de 5 años, trabajó en McKinsey brindando asesoría a empresas de Europa y Latinoamérica en temas estratégicos. Previamente, se desempeñó como Analista Financiero en JP Morgan en la ciudad de Nueva York, dentro del área de Banca de Inversión.

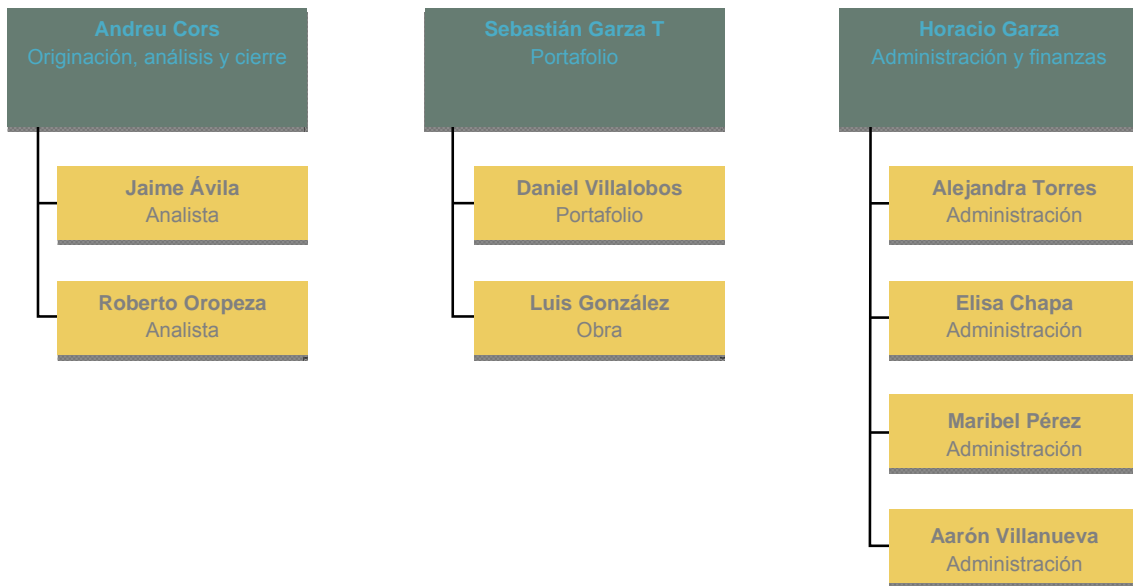
Andreu es Ingeniero Industrial y de Sistemas egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene una Maestría en Administración (MBA) por el MIT Sloan School of Management, en Estados Unidos.

Horacio Garza





















Director de Finanzas y Administración en Gava Capital. Desde el 2014 ha estado al frente la operación, la estrategia y la planeación financiera, fiscal, legal y administrativa de las empresas y de los desarrollos inmobiliarios en los que Gava participa. Antes de Gava, trabajó por 5 años como CFO y COO en la desarrolladora inmobiliaria Paga Desarrollos. Previamente, Horacio se desempeñó como Director de Riesgos y fue Miembro del Comité Ejecutivo en Seguros Comercial América. Además, ha sido asesor de varias empresas y estuvo en sus inicios en BBVA Bancomer.

Horacio es Ingeniero Químico Administrador egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con Maestría en Administración (MBA) por el Anderson School at UCLA, en Estados Unidos.

Organización













Descripción de desarrollos residenciales y de usos mixtos

Proyectos desinvertidos y en desarrollo			
Proyecto	Descripción	Proyecto	Descripción
 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Yucatán • Inicio construcción: Dic 2011 • No. unidades: 40 	 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Nuevo León • Inicio construcción: Mar 2012 • No. unidades: 153
 	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas en Jalisco • Inicio construcción: Abr 2012 • Área oficinas: 18,592m² 	 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en California, E.U.A. • Inicio construcción: Sep 2011 • No. unidades: 31
 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Nuevo León • Inicio construcción: Dic 2013 • No. unidades: 412 	 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Veracruz • Inicio construcción: Jul 2014 • No. unidades: 136 • Área comercial: 403m²
 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Estado de México • Inicio construcción: Oct 2014 • No. unidades: 159 	 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Quintana Roo • Inicio construcción: Nov 2014 • No. unidades: 50 • Área comercial: 237m²
 	<ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Nuevo León • Inicio construcción: Ene 2015 • No. unidades: 134 • Área comercial: 791m² 	 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Jalisco • Inicio construcción: Mar 2015 • No. unidades: 319

Proyectos en desarrollo

Proyecto	Descripción	Proyecto	Descripción
	 <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Estado de México • Inicio construcción: Ago 2015 • No. unidades: 3,795 		 <ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Querétaro • Inicio construcción: Sep 2015 • No. unidades: 112 • Área comercial: 707m² • Área oficinas: 3,324m²
	 <ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Ciudad de México • Inicio construcción: Dic 2015 • No. unidades: 200 • Área comercial: 419m² 		 <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Nuevo León • Inicio construcción: Jun 2016 • No. unidades: 120
	 <ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Ciudad de México • Inicio construcción: Jun 2016 • No. unidades: 567 • Área comercial: 331m² 		

Proyectos en planeación

Proyecto	Descripción	Proyecto	Descripción
	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Querétaro • Inicio construcción esperado: 2016 		<ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Baja California • Inicio construcción esperado: 2016
	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Estado de México • Inicio construcción esperado: 2016 		<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Quintana Roo • Inicio construcción esperado: 2017
	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Ciudad de México • Inicio construcción esperado: 2017 		<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Ciudad de México • Inicio construcción esperado: 2017
	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda vertical en Jalisco • Inicio construcción esperado: 2017 		<ul style="list-style-type: none"> • Usos mixtos en Ciudad de México • Inicio construcción esperado: 2017
	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Ciudad de México • Inicio construcción esperado: 2017 		<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda horizontal en Quintana Roo • Inicio construcción esperado: 2017

VI. EL MERCADO INMOBILIARIO

Visión general del mercado objetivo de Gava

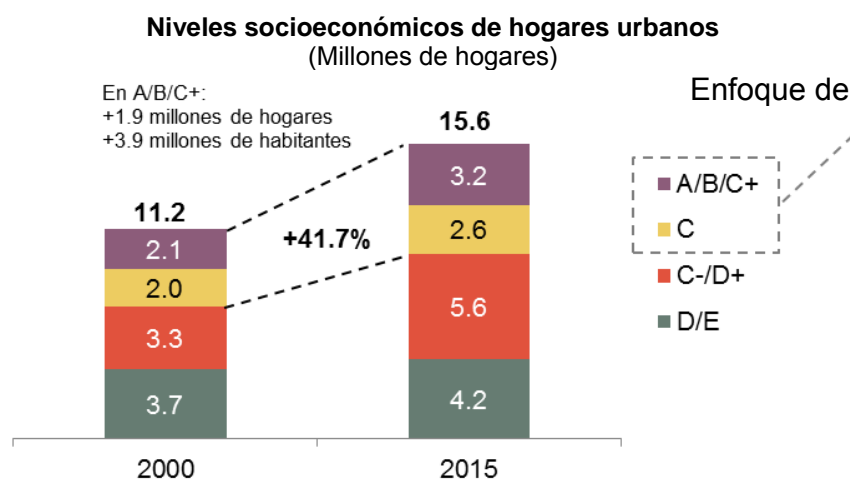
Los desarrollos inmobiliarios de Gava están especialmente dirigidos a la creciente clase media mexicana ubicada principalmente en ciudades cercanas o mayores a un millón de habitantes.

Las ciudades de este tamaño son usualmente las que impulsan el crecimiento económico y muestran demanda creciente por bienes raíces. De acuerdo a los datos de la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI), en las localidades de más de un millón de habitantes existe una mayor proporción de personas ubicadas en la clase media y alta. Además, en las ciudades más pobladas es donde se experimentan las tendencias hacia desarrollos verticales, re-densificación y re-conversión de zonas urbanas.

Existen doce zonas metropolitanas en el país con más de un millón de habitantes: el Valle de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Toluca, Tijuana, León, Ciudad Juárez, La Laguna, Querétaro, San Luis Potosí, y Mérida. También existen otras nueve zonas metropolitanas que, aunque no superan el millón de habitantes, se encuentran cerca de alcanzarlos: Aguascalientes, Cuernavaca, Acapulco, Chihuahua, Morelia, Saltillo, Veracruz, Villahermosa y Reynosa.

La política de vivienda del gobierno federal está impulsando un diseño urbano más eficiente, enfocándose en viviendas verticales y desarrollos mixtos. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 establece los lineamientos a seguir para la edificación urbana, buscando un diseño más eficiente, incrementando la movilidad, y haciendo más eficiente la infraestructura existente.

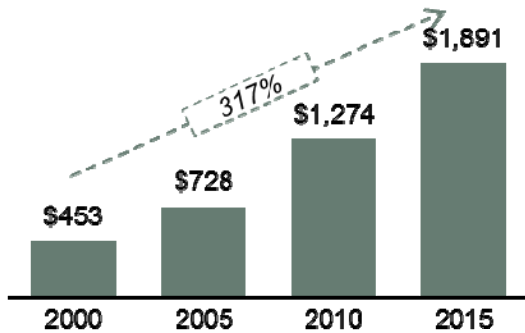
La clase media es el segmento socioeconómico que ha demostrado tener una demanda creciente para adquirir vivienda de calidad. El número de hogares ubicados en este segmento se ha incrementado de manera importante en los últimos años. Se estima que este segmento creció 41.7% entre 2000 y 2015 de acuerdo a datos de la AMAI y del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI).



Aunque la clase media y alta representan solo uno de cada cinco créditos para la vivienda, reciben aproximadamente la mitad del monto de financiamiento a nivel nacional según datos disponibles de la CONAVI. Esto por ser vivienda de mayor tamaño y amenidades. Al haber mayor financiamiento disponible, se incrementa el potencial de crecimiento para el segmento que atiende Gava.

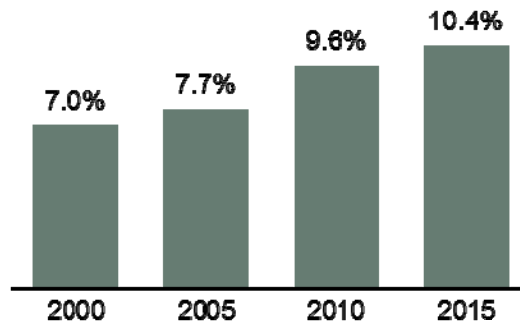
En general, el entorno de hipotecas en México ha continuado desarrollándose. El saldo de crédito a la vivienda se ha triplicado, aumentó de \$452.9 mil millones a \$1,891.0 mil millones entre 2000 y 2015. En el mismo periodo, la penetración de crédito a la vivienda aumentó de 7.0% a 10.4% del PIB.

Saldo de crédito a la vivienda
(Millones de pesos corrientes)



Fuente: Banco de México.

Saldo de crédito a la vivienda
(% de PIB)

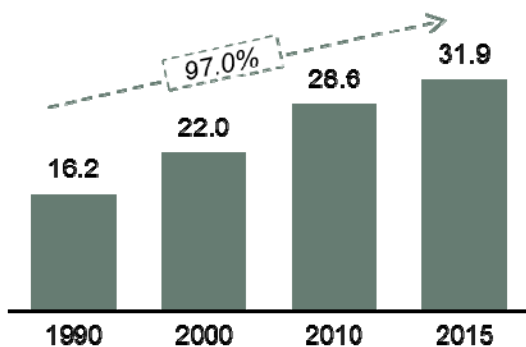


Fuente: Banco de México, INEGI.

Sector residencial

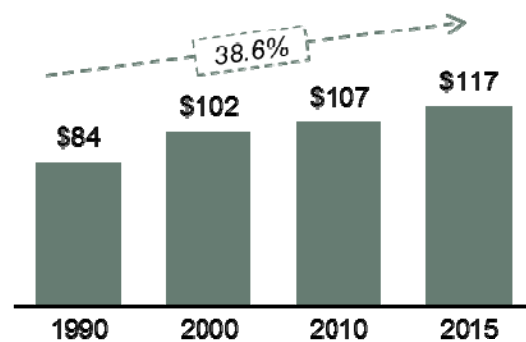
En México, el parque habitacional creció de manera significativa en los últimos 25 años debido a una combinación de crecimiento demográfico, crecimiento económico y mayor disponibilidad de crédito. En 2015, existían 31.9 millones de viviendas habitadas en México, aproximadamente el doble de las existentes en 1990. Esto significa que gran parte del parque habitacional actual fue construido en los últimos 25 años. Durante el mismo periodo, la población pasó de 81.2 millones a 119.5 millones de habitantes, un aumento de 49.0%, mientras el PIB per cápita del país aumentó 38.6% en términos reales. El desarrollo del sistema bancario, el crecimiento de la clase media y el apoyo de organismos gubernamentales para la vivienda han favorecido el crecimiento del sector.

Viviendas habitadas
(Millones de unidades)



Fuente: INEGI.

PIB per cápita
(Miles de pesos constantes)



Fuente: FMI.

Actualmente, el financiamiento para adquisición de vivienda nueva, un indicador clave para medir el crecimiento del sector, es proporcionado principalmente por los Organismos Nacionales de Vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) y la banca comercial, y en menor medida por otras instituciones como la CONAVI y la SHF, entre otros. Durante 2015, el número de créditos otorgados para la adquisición de vivienda por los Organismos Nacionales de Vivienda y la banca comercial fue de 343.8 mil con un monto del crédito de \$175.8 mil millones de pesos, del cual INFONAVIT y FOVISSSTE proporcionaron el 48.2%, la banca comercial el 51.8%. La banca comercial, que principalmente financia la adquisición de vivienda en

segmento Medio, Residencial y Residencial Plus, aumentó su financiamiento de \$31.0 mil millones a \$90.9 mil millones de pesos entre 2005 y 2015, un aumento de 2.9 veces.

Monto de financiamiento para vivienda nueva otorgado por la banca comercial
(Miles de millones de pesos)



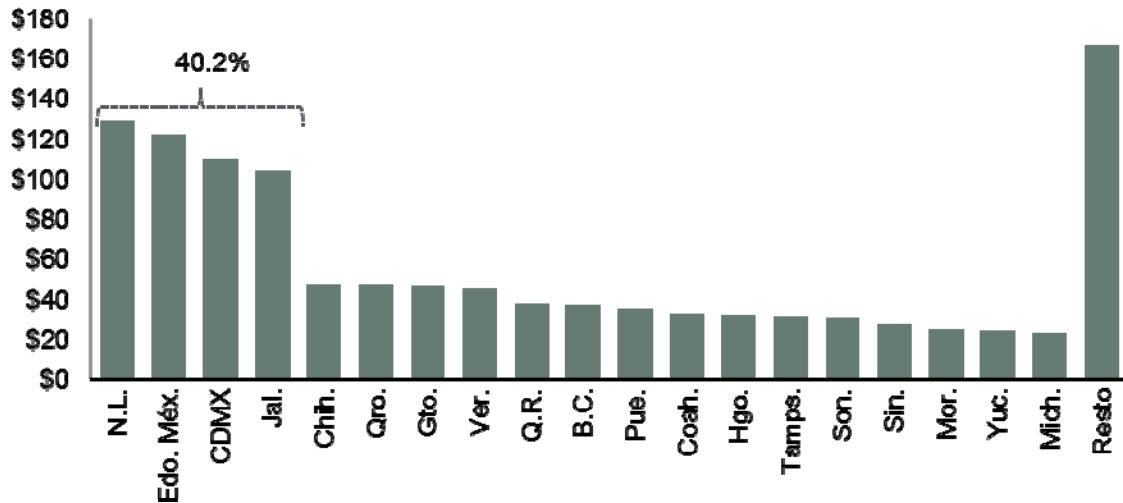
Fuente: CONAVI.

En cuanto a la segmentación por tipo de vivienda, la clasificación que usa el INFONAVIT tiene 6 categorías que van de acuerdo al valor de la vivienda establecidos en Veces Salario Mínimo Mensual (VSMM). Estos segmentos son: Económico, Popular, Tradicional, Medio, Residencial y Residencial Plus. Los primeros tres segmentos son conocidos como vivienda de interés social y abarcan precios de vivienda menores a \$777.1 mil pesos (350 VSMM). El segmento Medio abarca precios mayores a \$777.1 mil hasta aproximadamente \$1.7 millones de pesos (de 351 a 750 VSMM), el Residencial abarca de \$1.7 hasta \$3.3 millones de pesos (751 a 1500 VSMM) y el Residencial Plus lo superior a \$3.3 millones de pesos (más de 1,500 VSMM). Esto en base al salario mínimo de la Ciudad de México de \$73.04 pesos. Con base en esta clasificación, Gava se enfoca en los segmentos Tradicional, Medio, Residencial y el rango bajo de Residencial Plus.

Durante 2015, los segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus recibieron 20.9% del número de créditos otorgados lo que fue equivalente a un 46.1% del monto de créditos totales. Del total de crédito otorgado por la banca comercial para la adquisición de vivienda nueva, 86.1% fue otorgado para la adquisición de vivienda nueva en estos segmentos.

Las entidades federativas donde se ubican las tres zonas metropolitanas más pobladas del país han sido destino de una parte significativa del financiamiento. Entre 2010 y 2015, el crédito otorgado para la adquisición de vivienda nueva fue de \$1.2 billones de pesos. De este monto, la Ciudad de México, el Estado de México, Nuevo León, y Jalisco recibieron el 40.2% del crédito.

Monto de financiamiento para vivienda nueva 2010-2015
(Miles de millones de pesos)

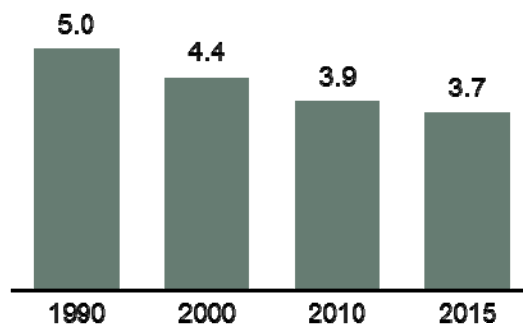


Fuente: CONAVI.

Según estimaciones de la SHF, la demanda anual de vivienda para 2016 será de 575 mil (vivienda nueva y usada). Se estima que la demanda anual por adquisición de vivienda nueva exclusivamente en los segmentos Medio y superiores es de por lo menos 90 mil a nivel nacional de acuerdo a la tendencia del número de financiamientos otorgados publicado por la CONAVI. Este segmento es el mercado objetivo de Gava y esperamos que su demanda continúe creciendo en los siguientes años, principalmente derivado del crecimiento demográfico, el crecimiento económico, y la mayor disponibilidad de crédito.

En cuanto al crecimiento demográfico, México se encuentra en un periodo de crecimiento en su población, lo cual favorece a generar demanda para nuevas viviendas. Las proyecciones de CONAPO indican que la población entre 18 y 65 años, la cual tiene mayor capacidad para demandar vivienda, crecerá en 14.4 millones durante los siguientes 20 años, pasando de 73.2 millones en 2015 a 87.7 millones de personas.

Ocupantes promedio por vivienda
(Número de habitantes promedio por vivienda)



Fuente: INEGI.

En cuanto al crecimiento económico, el mayor PIB per cápita y menor tasa de ocupación generan también mayor demanda por vivienda. Los datos del INEGI indican que los habitantes promedio por vivienda han disminuido de 5.0 a 3.7 entre 1990 y 2015. En el mismo periodo, el PIB per cápita aumentó 38.6%. Esta

menor ocupación y mayor poder adquisitivo aceleran la demanda de las viviendas conforme los ocupantes buscan vivienda propia, independientemente del crecimiento demográfico.

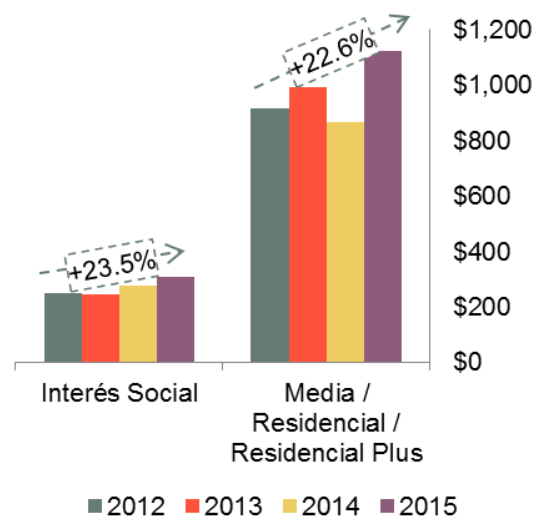
Finalmente, en cuanto a la disponibilidad de crédito, el mayor monto disponible y menores tasas favorecen la compra de vivienda nueva. El Costo Anual Total (CAT) de los créditos hipotecarios ha disminuido en los últimos 12 años, parte de ello por una mayor estabilidad macroeconómica en el país. Al cierre de 2004, el CAT era de 17.4%, en mayo de 2016 el CAT había disminuido hasta 12.6%. Este menor costo favorece a la mayor demanda por créditos. Además, la tendencia de financiamiento se ha mantenido favorable en el mismo periodo. El crédito promedio para adquisición de vivienda nueva en segmentos Medio, Residencial y Residencial Plus aumentó de \$918.1 mil pesos a \$1.1 millones pesos entre 2012 y 2015, un crecimiento de 22.6% en 3 años.

CAT a crédito de vivienda
(Promedio mensual)



Fuente: Banco de México.

Crédito promedio para adquirir vivienda nueva
(Miles de pesos)



Fuente: CONAVI.

Sector de usos mixtos

Los desarrollos de usos mixtos son la integración de espacios residenciales dentro de zonas o inmuebles con áreas comerciales, corporativas u otras. El desarrollo de proyectos inmobiliarios de usos mixtos es una de las tendencias más notorias en los últimos años. Al 2015, alcanzó a representar el 18% de las construcciones existentes según la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). Esto debido a que los altos costos de tierra en las ciudades más pobladas han abierto la oportunidad a los desarrollos de usos mixtos. La ADI espera que esta tendencia continúe creciendo debido al mejor aprovechamiento del área rentable y diversificación de clientes para los inversionistas y desarrolladores. Este tipo de desarrollos ofrecen diversificación en el uso de terreno y por lo tanto protección en contra retrocesos en demanda en alguno de los negocios que contenga el desarrollo.

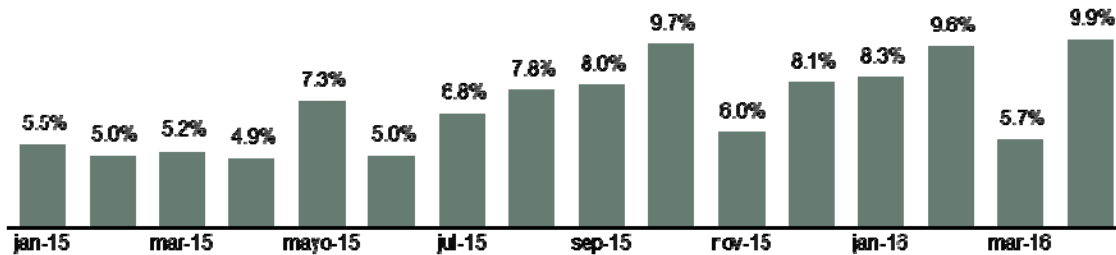
Sector comercial

El segmento comercial de bienes raíces ha estado enfrentando un cambio de mercado. Actualmente, el segmento comercial muestra una tendencia enfocada a construir espacios comerciales de menor tamaño adecuados a las necesidades de los nuevos comercios. Los grandes centros comerciales que en el pasado fueron el enfoque mayor de este segmento, han llegado a una etapa de maduración en el país según Lizan Retail Advisors. En cuando al entorno, el mercado continúa expandiendo su piso de venta. Los datos de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), la asociación que representa aproximadamente el 48% del comercio formal, muestran un crecimiento en el piso de ventas de 7.7% anual desde el 2000. Con esto se alcanzó un total de 26.2 millones de m² en 2015 para 49,259 tiendas. Las tiendas

especializadas representan el 83.9% del total, mientras que las de autoservicio, 11.6%, y las departamentales, 4.4%.

La ventas reportadas por la ANTAD mostraron un crecimiento de 9.9% respecto a las mismas tiendas en abril 2016. Esta cifra representa su mayor expansión desde enero del 2012. De enero a abril del 2016, la asociación reportó ventas acumuladas por aproximadamente \$452 mil millones de pesos.

Crecimiento mismas tiendas ANTAD
(Variación porcentual respecto al mismo mes del año anterior)



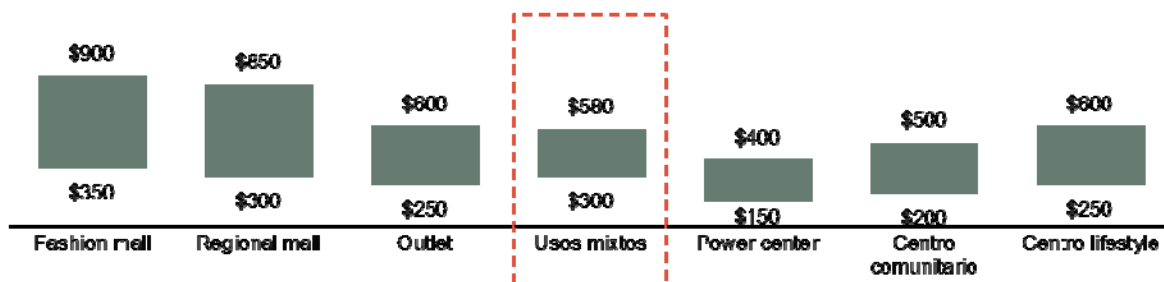
Fuente: ANTAD.

Ciudad de México

La Ciudad de México contaba con un inventario de aproximadamente 5.6 millones de m² en diciembre de 2015 (aproximadamente 28% del inventario total de México).

La tendencia en la Ciudad de México para el sector comercial es la construcción de desarrollos de usos mixtos debido a la falta de espacios para la construcción de centros comerciales grandes en lugares con alta densidad poblacional.

Precio promedio de renta por formato de centro comercial 2015
(Ps\$/m²/mes)



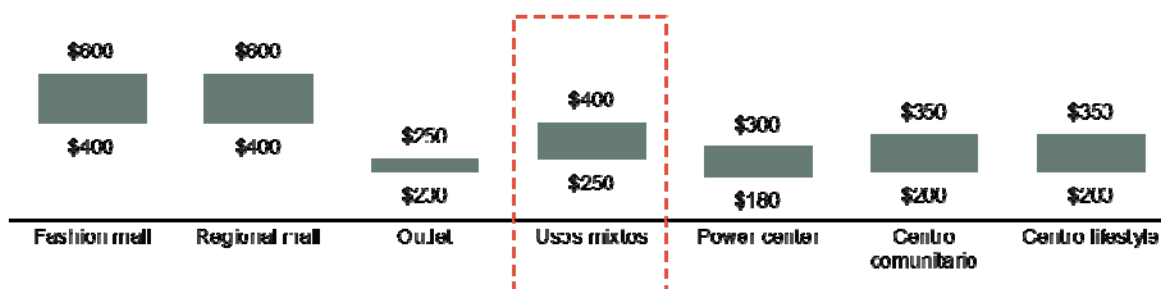
Fuente: CBRE.

Monterrey

Monterrey es el segundo mercado de bienes raíces en el sector comercial con más importancia en México. Monterrey tenía un inventario de aproximadamente 1.5 millones de m² en diciembre de 2015. Aún y cuando el crecimiento de inventario en 2014 fue de 2%, el crecimiento de 2015 se registró en más de 18%.

En Monterrey se encuentran alrededor de 200,000 m² bajo construcción, lo cual implica un crecimiento mínimo del 13.3% para los siguientes dos años. Durante 2014 se añadieron 320,000 m² al sector comercial mientras que el porcentaje de ocupación se mantuvo estable dada la absorción por nuevas marcas y tiendas ancla.

Precio por formato de centro comercial 2015
(Ps\$/m²/mes)



Fuente: CBRE.

Guadalajara

Guadalajara es el tercer mercado de bienes raíces en el sector comercial con más importancia en México. Guadalajara tenía un inventario total de 1.3 millones de m² en diciembre de 2015.

Al cierre de 2015, Guadalajara tenía desarrollos en construcción con un área rentable de aproximadamente 23,000 m² (1.6% del inventario total). Los usos mixtos en Guadalajara se han ido convirtiendo en una tendencia y actualmente existe un importante interés por desarrollar este tipo de espacios.

Precio por formato de centro comercial 2015
(Ps\$/m²/mes)



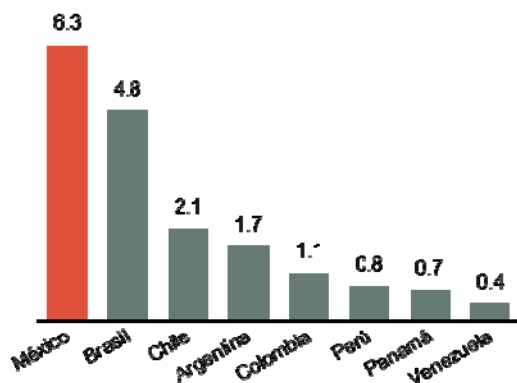
Fuente: CBRE.

Sector de oficinas

El mercado más importante de bienes raíces en el sector corporativo es el de las zonas metropolitanas con mayor población: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Según estudios de CBRE, para diciembre de 2015 el espacio total combinado de inventario de oficinas A/A+ en estas ciudades fue de 6.6 millones de m² y se espera que para el fin de 2016 esta cifra llegue hasta los 7.6 millones de m².

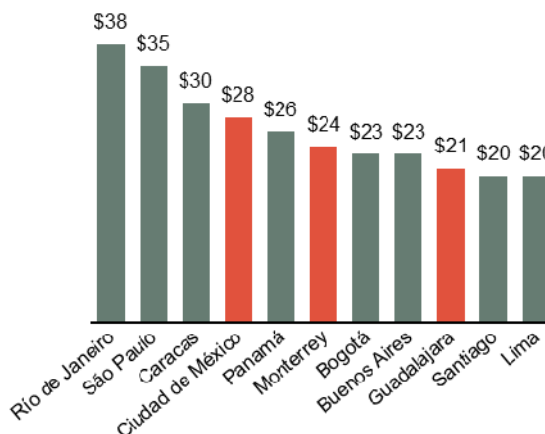
El mercado de oficinas en México tuvo un balance sano de inventario y costo promedio de rentas en 2015 comparado con otros países en Latinoamérica.

Inventario de oficinas clase A/A+ - 2015
(millones de m²)



Fuente: HSBC.

Costo promedio de renta – 2015
(US\$/m²/mes)



Fuente: HSBC.

Desde la firma del Tratado de Libre Comercio en 1994, la competitividad en México ha incrementado e incentivado a compañías multinacionales a abrir oficinas de representación en el país. La inversión extranjera en México ha continuado llegando en los últimos años debido a la oportunidad económica que representan las reformas estructurales y otras tendencias. Esta inversión extranjera irá de la mano con un crecimiento en producción y expansión de operaciones que impulsarán la demanda en el mercado de bienes raíces en el sector corporativo.

Ciudad de México

La Ciudad de México y su área metropolitana es el mercado corporativo más grande y dinámico de Latinoamérica con 5.2 millones de m² de inventario de oficinas clase A/A+ al primer trimestre del 2016. La Ciudad de México y su área metropolitana representa aproximadamente el 86% del mercado de oficinas clase A/A+ al primer trimestre del 2016, siendo los corredores Santa Fe, Polanco, Reforma, Insurgentes y Lomas-Palmas los más importantes.

El primer trimestre de 2016 comenzó con cifras récord de los últimos cuatro años con una absorción bruta de 115,000 m², esto fue 9% superior al dato del primer trimestre de 2015. Los sectores que demandaron mayor espacio en la ciudad fueron el financiero (34%), gobierno (20%) y tecnologías de la información (16%).

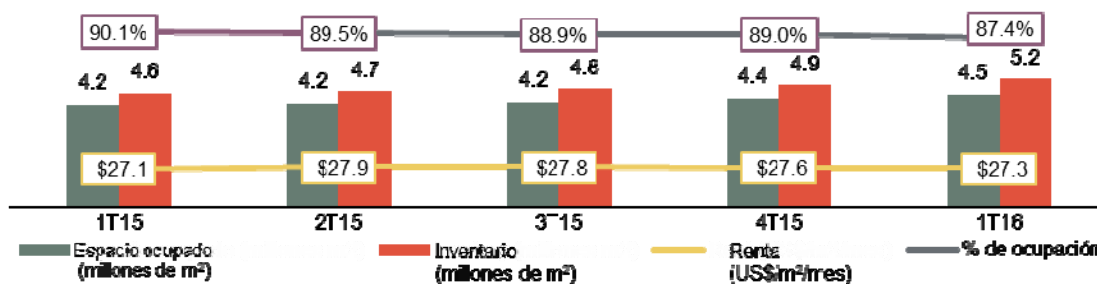
El precio promedio de renta para el primer trimestre de 2016 fue de \$27.3 dólares por m² por mes, apenas \$0.37 dólares por debajo del cuarto trimestre 2015. Esta reducción fue debido a los ajustes derivados del tipo de cambio del peso con respecto al dólar en los últimos meses.

Submercados de oficinas en la Ciudad de México al 1T2016

Submercado	Inventario (miles de m ²)	Disponibilidad (miles de m ²)	Porcentaje de disponibilidad (%)	Renta promedio (US\$/m ² /mes)
Azcapotzalco	105.3	2.5	2.4%	\$19.0
Bosques	306.9	14.5	4.7%	\$24.0
Insurgentes	635.9	40.7	6.4%	\$28.1
Interlomas	76.3	5.3	6.9%	\$19.4
Lomas Altas	86.5	12.7	14.6%	\$23.1
Lomas Palmas	623.4	91.9	14.7%	\$33.9
Periférico Sur	421.9	33.2	7.9%	\$23.6
Perinorte	247.8	159.0	64.2%	\$20.0
Polanco	920.2	132.6	14.4%	\$31.9
Reforma Centro	655.6	111.0	16.9%	\$31.4
Santa Fe	1,097.4	47.5	4.3%	\$21.7
Total	5,177.2	651.0	12.6%	\$27.3

Fuente: CBRE.

Mercado en la Ciudad de México



Fuente: CBRE.

Monterrey

Monterrey y su área metropolitana tienen el segundo mercado de bienes raíces en el sector corporativo después de la Ciudad de México. Monterrey tuvo un crecimiento moderado en el sector entre 2011 y 2013, sin embargo, en los últimos años este crecimiento ha incrementado debido a la llegada de empresas internacionales, principalmente en los sectores energético e industrial, entre otros. Los corredores Ricardo Margáin-Gómez Morán, Santa María, Valle Oriente, San Jerónimo y Revolución son los que más han experimentado este crecimiento. El inventario total de Monterrey a finales del primer trimestre de 2016 fue de aproximadamente un millón de m², el cual tuvo un crecimiento del 15% comparado contra el mismo trimestre del año anterior.

El precio promedio de renta para el primer trimestre de 2016 fue de \$23.6 dólares por m² por mes, aproximadamente \$0.12 dólares por debajo del trimestre pasado. Esta reducción fue debida a los ajustes derivados del tipo de cambio del peso con respecto al dólar en los últimos meses. Además, la ocupación

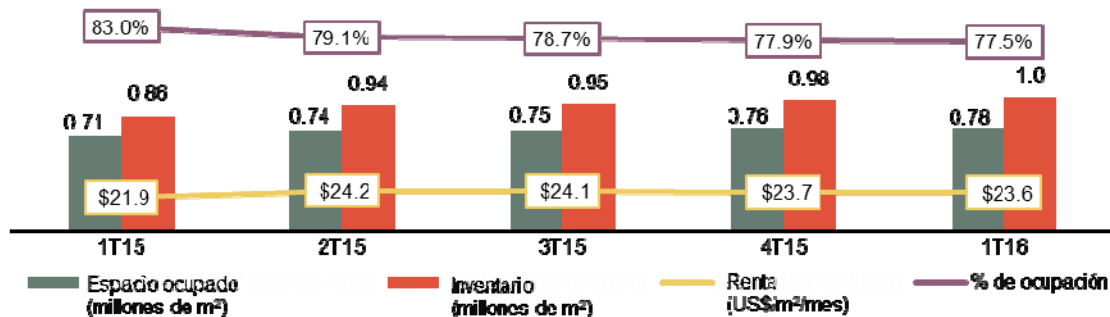
disminuyó debido al crecimiento del inventario ligeramente más rápido que el crecimiento del espacio ocupado. Esto debido a expectativas de mayor crecimiento en el futuro cercano.

Submercados de oficinas en Monterrey al 1T2016

Submercado	Inventario (miles de m ²)	Disponibilidad (miles de m ²)	Porcentaje de disponibilidad (%)	Renta promedio (US\$/m ² /mes)
Contry	44.1	2.9	6.7%	\$22.0
Margáin-Gómez Morán	184.2	46.5	25.2%	\$30.9
Monterrey Centro	159.8	39.2	24.5%	\$22.0
San Jerónimo-Constitución	66.7	17.8	26.7%	\$19.6
Santa María	116.3	40.1	34.5%	\$20.8
Valle	41.3	6.1	14.7%	\$18.7
Valle Oriente	391.1	72.7	18.6%	\$22.8
Total	1,003.3	225.3	22.5%	\$23.6

Fuente: CBRE.

Mercado en Monterrey



Fuente: CBRE.

Guadalajara

Guadalajara y su área metropolitana son el tercer mercado de bienes raíces en el sector corporativo. Guadalajara tiene aproximadamente 380,000m² de inventario a lo largo de los corredores Puerta de Hierro, Zona Financiera y Vallarta-Periférico. Debido a su proximidad a la región El Bajío y la zona central del país, Guadalajara ofrece un mercado atractivo de oficinas con acceso a la zona oeste del país.

En los últimos 4 años el mercado corporativo en Guadalajara se ha consolidado con un crecimiento de ~37%.

El precio promedio para renta de oficinas en Guadalajara tuvo un ajuste a la baja en el primer trimestre del 2016 de US\$1.4 por m² por mes comparado contra el trimestre pasado. El precio promedio del primer trimestre del 2016 fue \$19.4 dólares. Esta disminución se dio debido al ajuste de tipo de cambio del peso contra el dólar durante los últimos meses.

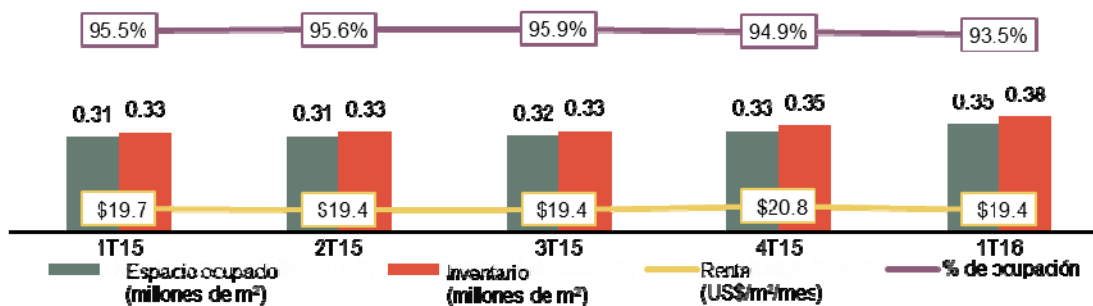
El incremento de desarrollos en construcción y los precios atractivos comparados con los mercados de la Ciudad de México y Monterrey son un indicador de interés y potencial que tiene el mercado corporativo en Guadalajara.

Submercados de oficinas en Guadalajara al 1T2016

Submercado	Inventario (miles de m ²)	Disponibilidad (miles de m ²)	Porcentaje de disponibilidad (%)	Renta promedio (US\$/m ² /mes)
López Mateos-Américas	33.8	3.0	9.0%	\$12.3
Plaza del Sol	38.2	2.1	5.4%	\$21.2
Providencia	2.0	-	-	-
Puerta de Hierro	131.5	10.9	8.2%	\$20.1
Vallarta-Periférico	64.2	-	-	-
Zona Financiera	110.3	8.7	7.9%	\$20.6
Total	380.0	24.7	6.5%	\$19.4

Fuente: CBRE

Mercado en Guadalajara



Fuente: CBRE.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

Considerando que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y que el Administrador es una sociedad mercantil sin antecedentes operativos y sin obligación de pago alguna frente a los Tenedores de los Certificados, no se presenta (i) información financiera seleccionada del Fideicomiso, (ii) informe de créditos relevantes, (iii) comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación ni (iv) estimaciones, provisiones o reservas contables críticas en términos del apartado IV, inciso c), numeral 5 del Anexo H Bis 3 de la Circular Única.

VIII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

Considerando que el Administrador no fue constituido para cumplir con los Fines del Fideicomiso sino únicamente para coadyuvar con al Fiduciario en la realización de algunos de los mismos y que el Fideicomiso no es socio del Administrador, no se presenta (i) información financiera seleccionada ni (ii) comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna en términos del apartado IV, inciso c), numeral 6 del Anexo H Bis 3 de la Circular Única.

IX. CONSIDERACIONES FISCALES

Esta sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México al Fideicomiso y a los Tenedores de los Certificados, preparado por los asesores fiscales 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 enajenación de los Certificados. Todos los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados, ya sea por cambios en las disposiciones fiscales o en la interpretación o aplicación de dichas disposiciones por parte de las autoridades fiscales. Ver el apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo" para mayor información sobre este tema. Este resumen se basa en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente documento, las cuales son objeto de modificaciones, por lo que no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales, no cambien el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en proceso de negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados. Los potenciales adquirentes de los Certificados deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

A. Características del Fideicomiso

Se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través del Fideicomiso, por lo que calificará como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales. De conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones fiscales al amparo de dicho régimen. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias o asesores, asume responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o enajenación de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

Si por el contrario, el Fideicomiso fuera considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con la Ley Aplicable, el Administrador instruirá al Fiduciario a cumplir con las obligaciones fiscales previstas en la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables. Asimismo, si el Fideicomiso es considerado como un fideicomiso empresarial, la determinación y entero de los pagos provisionales del ISR serán efectuados por el Administrador, por lo que dichos pagos serán realizados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Asumiendo que el Fideicomiso no califique como un fideicomiso empresarial conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través del Fideicomiso, los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, será responsabilidad de los Tenedores, quienes, de conformidad con la Ley Aplicable, serán responsables del pago del impuesto por cualquier ingreso obtenido a través del Fideicomiso.

El Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar la información necesaria a los Tenedores, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el monto del resultado fiscal que, en su caso, sea determinado por los Vehículos de Inversión que, a su vez, califiquen como fideicomisos empresariales y el monto de los pagos

provisionales efectuados por dichos Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores, para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones fiscales.

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en los términos de la Ley Aplicable, estén sujetos al pago del IVA, se adicionará a dichos pagos la cantidad correspondiente del IVA que sea trasladado al Fideicomiso.

El Fideicomiso se inscribirá en el Registro Federal de Contribuyentes del Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, conforme a las disposiciones fiscales aplicables, como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales.

B. Régimen fiscal aplicable a los Tenedores.

I. Efectos fiscales por la enajenación de los Certificados Bursátiles.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables, particularmente el criterio normativo 8/ISR/N emitido por las autoridades fiscales mexicanas, tendrá el tratamiento de intereses, la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. Se entiende que el alcance de dicho criterio abarca todos los certificados de participación, siempre que sean de los colocados entre el gran público inversionista conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

La ganancia obtenida en la enajenación de los Certificados calificará como interés, por tratarse de certificados colocados entre el gran público inversionista. Los posibles Tenedores de los Certificados deberán consultar con sus asesores fiscales los efectos fiscales particulares por la enajenación de dichos Certificados.

II. Efectos fiscales derivados de la tenencia de los Certificados Bursátiles.

Debido que el Fideicomiso calificará como un fideicomiso no empresarial para efectos fiscales, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, como si éstos los obtuvieran de manera directa, atendiendo a los momentos de acumulación que corresponda conforme al Título de la LISR en el que tribute cada Tenedor, con independencia de que el Fideicomiso haya distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores.

De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos percibidos por el Fideicomiso en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, 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 sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las disposiciones fiscales que resulten aplicables a cada tipo de ingreso.

II.1. Personas morales residentes en México

i. Arrendamiento

Las personas morales residentes en México deberán acumular los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles ubicados en México, para los efectos de los pagos provisionales del ISR y de la declaración anual. El ingreso se deberá acumular cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

ii. Enajenación de Inmuebles

Las personas morales residentes en México deberán acumular la ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtenga el Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión, para los efectos de los pagos provisionales del ISR y de la declaración anual. La ganancia en la enajenación de terrenos se deberá obtener restando del precio, el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar por el factor de actualización correspondiente. Tratándose de la enajenación de construcciones, las personas morales

deberán acumular la ganancia correspondiente, para lo cual podrán deducir el saldo pendiente por depreciar de los bienes enajenados.

El ingreso correspondiente se deberá acumular cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio pactado, cuando se entregue materialmente el bien, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio pactado, aun cuando provenga de anticipos.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iii. Resultado Fiscal

Las personas morales residentes en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio, el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

iv. Intereses

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión, calificarán como un ingreso para las personas morales que deberán acumular al resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, e incluirse para los efectos de los pagos provisionales del ISR.

Las personas morales deberán acumular los intereses en el momento en que éstos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por parte del Fideicomiso.

Asimismo, los intereses pagados estarán sujetos a una tasa de retención del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) anualizado sobre el monto del capital que dé lugar al pago de dichos intereses. Las personas morales pueden acreditar el impuesto retenido, contra el ISR anual.

v. Dividendos

Las personas morales residentes en México no deberán acumular los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso, que reciban de otras personas morales residentes en México. El dividendo recibido deberá incrementar el saldo de la CUFIN de la sociedad que recibe el dividendo hasta por dicho monto.

Las personas morales residentes en México no son sujetos del impuesto adicional del 10% sobre los dividendos distribuidos por otras personas morales residentes en México.

vi. Ganancias de capital

Las personas morales residentes en México deberán acumular las ganancias de capital derivadas de la enajenación de acciones, para los efectos de los pagos provisionales del ISR y de la declaración anual, aun cuando dichas ganancias no hayan sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores. La ganancia en la enajenación de acciones se deberá obtener restando del precio de venta, el costo fiscal de las acciones de que se trate. El impuesto se deberá determinar aplicando la tasa del 30% de ISR sobre la ganancia obtenida. La ganancia en la enajenación de las acciones se deberá incluir para efectos de la determinación de los pagos provisionales del ISR, aun cuando las ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores o el Fideicomiso no hubiera recibido el pago correspondiente.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones excede el precio, se deberá obtener una pérdida fiscal. Las personas morales residentes en México podrán deducir la pérdida fiscal en la enajenación de acciones, contra la ganancia obtenida en la enajenación de otras acciones, llevadas a cabo dentro de los 10 (diez) años siguientes, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos.

No existe obligación de retener ISR a las personas morales residentes en México que obtienen ganancias por la enajenación de acciones.

II.2. Personas morales con fines no lucrativos residentes en México

De conformidad con la Ley Aplicable, las personas morales con fines no lucrativos residentes en México (e.g., SIEFORES) se encuentran exentas del pago del ISR en México por la totalidad de los ingresos que perciban. No existe obligación de retener ISR por los ingresos provenientes (i) del arrendamiento de inmuebles en México, (ii) de la enajenación de inmuebles, (iii) del resultado fiscal, (iv) de intereses, (v) de dividendos recibidos, ni (vi) por las ganancias de capital derivadas de la enajenación de acciones.

Aun cuando las personas morales con fines no lucrativos residentes en México se encuentran exentas del pago del ISR, tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, las instituciones financieras pudieran efectuar la retención del ISR del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses. Los Tenedores que se encuentren en esta situación deberán consultar con sus asesores fiscales la posibilidad de obtener la devolución de la referida retención.

Adicionalmente, las personas morales con fines no lucrativos residentes en México deberían poder solicitar en devolución los pagos provisionales de ISR que los Vehículos de Inversión hubieren efectuado por su cuenta, en la proporción que les corresponda.

II.3. Personas físicas residentes en México

i. Arrendamiento

Los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se consideran ingresos acumulables para las personas físicas residentes en México, para los efectos de los pagos provisionales de ISR y de la declaración anual. Las personas físicas mexicanas podrán acreditar los pagos provisionales de ISR, contra el ISR que causen a nivel anual.

ii. Enajenación de Inmuebles

Las personas físicas residentes en México deberán acumular los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Para tales efectos, se deberán efectuar pagos provisionales por cada operación, aplicando sobre la ganancia que se obtenga, la tarifa progresiva aplicable a las personas físicas, la cual puede llegar a una tasa marginal máxima del 35% (treinta y cinco por ciento). El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales deberá ser acreditable para la persona física a nivel de la declaración anual.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iii. Resultado Fiscal

Las personas físicas residentes en México deberán considerar como ingresos por actividades empresariales la parte del resultado fiscal que les informe el Fideicomiso.

Para tales efectos, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio, el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe conforme al párrafo anterior, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

iv. Intereses

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, constituyen un ingreso para las personas físicas residentes en México que deberá acumularse en una base real (i.e., neta de inflación) a los demás ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas residentes en México tendrán que acumular el interés real al momento en que sea percibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses, conforme se realicen los pagos. Las personas físicas residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido, contra el ISR que causen a nivel anual.

Respecto de los pagos de intereses efectuados por entidades que no sean consideradas como parte del sistema financiero, las personas físicas residentes en México deberán incluir los intereses reales como ingresos a los demás ingresos obtenidos en el ejercicio conforme se devenguen. La retención que se les efectúe a la tasa del 20% (veinte por ciento) sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física residente en México contra el ISR que deba pagar en su declaración anual.

v. Dividendos

Las personas físicas residentes en México están sujetas al pago del ISR conforme a una tarifa progresiva con una tasa marginal máxima del 35% (treinta y cinco por ciento) respecto de los dividendos que reciban de sociedades, ya sea residentes en México o en el extranjero. Si una persona moral residente en México distribuye un dividendo con cargo a utilidades que no han sido objeto del ISR (es decir, no provenientes del saldo de su CUFIN), dicha persona moral debe pagar un impuesto del 42.86%, la cual corresponde a la tasa de ISR piramidada, sobre el monto del dividendo pagado. No obstante, las personas físicas residentes en México pueden acreditar contra el ISR anual, el ISR corporativo pagado por la persona moral residente en México que distribuyó el dividendo, siempre que acumule a sus demás ingresos del ejercicio, además de monto del dividendo percibido, el ISR corporativo de la sociedad en cuestión.

Las personas físicas deberán acumular conforme al párrafo anterior, los dividendos que se perciban a través del Fideicomiso, en el momento en que dicho Fideicomiso perciba los ingresos por dividendos.

Adicionalmente, las personas físicas residentes en México están sujetas a un ISR adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan las personas morales residentes en México. El impuesto se deberá pagar mediante retención y se considerará como pago definitivo. La obligación del ISR adicional del 10% (diez por ciento), es aplicable con independencia de que los dividendos distribuidos provengan de CUFIN y es un pago adicional al ISR anual (tasa marginal máxima del 35%).

vi. Ganancias de capital

Bajo el régimen general para la enajenación de acciones fuera de bolsas de valores, las ganancias están sujetas a impuesto conforme a una tarifa progresiva con una tasa marginal máxima del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia. En la medida que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, estarán obligados a retener el 20% (veinte por ciento) de ISR sobre el monto total de la operación, como pago provisional. No obstante, las personas físicas podrán efectuar un pago provisional menor sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos (e.g., la enajenación de acciones sea dictaminada por contador público registrado en los términos de la Ley Aplicable).

El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales podrá ser acreditable para la persona física a nivel del impuesto anual.

Para los efectos del ISR anual, las personas físicas residentes en México deberán determinar la ganancia acumulable conforme a la Ley Aplicable. En caso de incurrir en una pérdida fiscal, ésta se podrá aplicar conforme a un procedimiento particular para deducir la pérdida en el año en que se incurrió o en los tres siguientes.

II.4. Residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en México

i. Arrendamiento

Tratándose de ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país. El impuesto se deberá determinar aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. El impuesto debería ser retenido por la institución financiera que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

ii. Enajenación de Inmuebles

Tratándose de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país. El ISR se deberá determinar aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. El impuesto debería ser retenido por la institución financiera que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

En caso que el residente en el extranjero tenga representante en el país y la enajenación se consigne en escritura pública, se podrá optar por pagar el impuesto a la tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes en países que tienen tratados para evitar la doble tributación en vigor con México podrán tener derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá deducirla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de inmuebles que generen el pago de ISR en México.

Respecto de las enajenaciones que se consignent en escritura pública, no se requerirá la designación de un representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo que antecede.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

iii. Resultado Fiscal

De conformidad con la Ley Aplicable, se considera que los residentes en el extranjero (personas morales y físicas) tienen establecimiento permanente en México por las actividades empresariales realizadas a través de un fideicomiso (e.g., Vehículos de Inversión), por lo que, en su caso, deberán cumplir con las obligaciones previstas para tales efectos para las personas morales.

Los residentes en el extranjero que configuren establecimiento permanente en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

Cada residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de constituir un establecimiento permanente en México.

iv. Intereses

La legislación mexicana establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión estarán sujetos a una retención de ISR a una tasa que oscila entre 4.9% (cuatro punto nueve por ciento) y 40% (cuarenta por ciento) sobre el monto de dichos intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor, el pagador o la transacción. El impuesto debería ser retenido por la institución financiera que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

Tratándose de pagos de intereses derivados de valores colocados entre el gran público inversionista, estarán sujetos a una tasa de retención de 4.9% (cuatro punto nueve por ciento).

Si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México tenga en vigor un tratado para evitar la doble tributación, entonces podrá solicitar se apliquen los beneficios del tratado para que se aplique una tasa menor de retención, para lo cual tendrá que cumplir ciertos requisitos, tal como proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de que se trate, o bien, presentar documentación emitida por dichas autoridades, con la que los Tenedores acrediten haber presentado la declaración del impuesto del último ejercicio.

v. Dividendos

Los residentes en el extranjero (personas morales y personas físicas) están sujetas a un impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan sociedades residentes en México, excepto en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que cumplan con ciertos requisitos o de los Tenedores que estén en posibilidad de aplicar los beneficios previstos en el tratado para evitar la doble tributación correspondiente. El impuesto debería ser retenido por la institución financiera que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados, y será considerado como definitivo.

El cumplimiento de los requisitos formales para aplicar los beneficios del tratado para evitar la doble tributación correspondiente, por lo que respecta a los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso, deberán analizarse caso por caso.

vi. Ganancias de capital

Como regla general, México establece una retención del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso bruto obtenido por la enajenación de acciones de personas morales residentes en México fuera de bolsa para residentes en el extranjero. Si el residente en el extranjero no obtiene ingresos sujetos a un régimen fiscal preferente ni reside en un país en el que rija un sistema de tributación territorial, entonces puede optar por pagar el impuesto a una tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes en países que tienen tratados para

evitar la doble tributación en vigor con México podrán aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables.

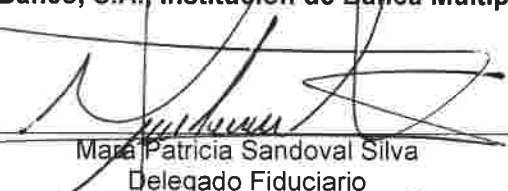
Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras enajenaciones de acciones que generen el pago de impuestos en México.

Los inversionistas residentes en el extranjero que deseen acreditar su residencia fiscal en otro país para poder aplicar los beneficios de un tratado para evitar la doble tributación, deberán hacerlo mediante la presentación de un constancia de residencia expedida por la autoridad fiscal competente extranjera, correspondiente al ejercicio fiscal en el cual se obtiene el ingreso, o bien, con la documentación emitida por la autoridad competente del país de que se trate, con la que dichos inversionistas acrediten haber presentado la declaración del impuesto del último ejercicio. Asimismo, para aplicar los beneficios del tratado, los inversionistas deberán designar a un representante legal en México, entre otros requisitos que deberán revisarse caso por caso.


X. PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra 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



Mara Patricia Sandoval Silva
Delegado Fiduciario



Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

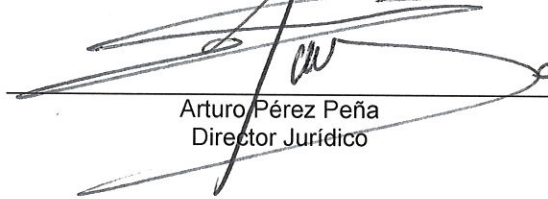
Gava Capital, S.C.



Sebastián Garza T Junco
Director General



Horacio Garza Martínez
Director de Finanzas



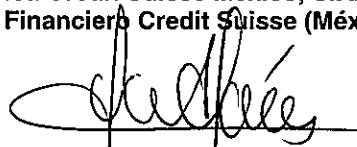
Arturo Pérez Peña
Director Jurídico

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Asimismo, su representada ha participado con el Fiduciario en la definición del precio de colocación de los Certificados materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación.”

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



Luis Macías Gutiérrez-Moyano
Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."


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



José Luis Urrea Saucedo
Apoderado

"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 25 de noviembre de 2016 incluido como anexo a este prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisada de acuerdo con la Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información relacionada a las Aseveraciones de la Administración que pudiera inducir a error a los inversionistas".

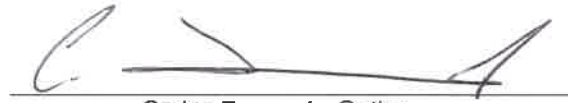
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.R.C. Héctor García Garza
Socio

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a long horizontal line and a final flourish.

Carlos Zamarrón Ontiveros
Socio

XI. ANEXOS

1. OPINIÓN LEGAL
2. ACTA DE EMISIÓN
3. TÍTULO REPRESENTATIVO DE LA EMISIÓN INICIAL
4. CONTRATO DE FIDEICOMISO
5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
6. CONTRATO DE COINVERSION
7. REPORTE EMITIDO POR EL AUDITOR EXTERNO.
8. OPINIÓN FISCAL
9. CUESTIONARIO PARA INVERSIONISTAS
10. MEMORÁNDUM DEL ASESOR LEGAL DE LOS TENEDORES
11. EJEMPLOS NUMÉRICOS

1. Opinión legal

2. Acta de Emisión

3. Título representativo de la Emisión Inicial

4. Contrato de Fideicomiso

5. Contrato de Administración

6. Contrato de Coinversión

7. Reporte emitido por el Auditor Externo

8. Opinión Fiscal

9. Cuestionario para Inversionistas

10. Memorándum del asesor legal de los Tenedores

11. Ejemplos numéricos

La información contenida en esta sección se basa en escenarios hipotéticos que se plantean con base en ciertas suposiciones que se detallan más adelante. Dichos escenarios no deben interpretarse como garantías o declaraciones por parte del Administrador, del Fiduciario o del Intermediario Colocador con respecto a la obtención de rendimientos a raíz de una inversión realizada en los Certificados Bursátiles o al monto de las comisiones e incentivos pagaderos al Administrador. Los posibles inversionistas deberán revisar y analizar de manera integral los Documentos de la Emisión y en especial los factores de riesgo contemplados en este prospecto de colocación antes de tomar una decisión de invertir en los Certificados Bursátiles. En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, el Administrador se libera de cualquier responsabilidad en relación con la información relativa a los rendimientos esperados conforme a los ejemplos numéricos.

A continuación se desarrollan ejemplos numéricos (i) del pago de distribuciones, (ii) del funcionamiento del mecanismo de llamadas de capital, (iii) del pago de la Comisión de Administración y (iv) de la Dilución Punitiva.

Pago de distribuciones

Ejemplo ilustrativo de cascada de distribución basada en un retorno del 30% de Ps\$100 invertidos



Llamada de Capital

(Ps\$ en millones, excepto cuando se especifica diferente)		Llamadas de capital			
		Oferta inicial	1	2	3
Monto Máximo de la Emisión			\$100		
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Yi	20.0%	30.0%	20.0%	30.0%
Monto de la Emisión Correspondiente	Y(%)	\$20	\$30	\$20	\$30
Precio del Certificado (Ps\$)	Pi	\$100	\$50	\$25	\$13
Certificados Correspondientes a la Emisión (miles)	Xi	200	600	800	2,400
Total de Certificados del CKD (miles)		200	800	1,600	4,000
CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	Ci	1.0	3.0	1.0	1.5

Nota: Asumiendo un Monto Máximo de la Emisión Equivalente a \$100 millones de Pesos.

Pago de la Comisión de Administración

Año	Periodo de inversión					Periodo de desinversión				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Comisión de Administración (% anual)	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Base de la Comisión de Administración:										
Monto máximo de la emisión	\$100	\$100	\$100	\$100	\$100					
Monto invertido – desinversiones ¹						\$100	\$80	\$60	\$40	\$20
Comisión Anual del Administrador	\$2.0	\$2.0	\$2.0	\$2.0	\$2.0	\$2.0	\$1.6	\$1.2	\$0.8	\$0.4

Nota: La base de la Comisión de Administración en el Periodo de desinversión es la suma de todos los montos originalmente pagados para realizar inversiones y pagar gastos de la inversión a dicha fecha, menos la suma de todas las inversiones vendidas a dicha fecha.

Dilución Punitiva

(Ps\$ en millones, excepto cuando se especifica diferente)		Oferta inicial	Llamadas de capital		
			1	2	3
Monto Máximo de la Emisión			\$100		
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	<i>Yi</i>	20.0%	30.0%	20.0%	30.0%
Monto de la Emisión Correspondiente	<i>Y(%)</i>	\$20	\$30	\$20	\$30
Precio del Certificado (Ps\$)	<i>Pi</i>	\$100	\$50	\$25	\$13
Certificados Correspondientes a la Emisión (miles)	<i>Xi</i>	200	600	800	2,400
Total de Certificados del CKD (miles)		200	800	1,600	4,000
CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	<i>Ci</i>	1.0	3.0	1.0	1.5

(Ps\$ en millones, excepto cuando se especifica diferente)		Oferta inicial	Llamadas de capital		
			1	2	3
Compromiso	<i>Porcentaje %</i>		35.0%	35.0%	35.0%
	<i>Certificados (miles)</i>		210	280	840
	<i>Valor</i>		\$11	\$7	\$11
Suscripción	<i>Porcentaje</i>	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	<i>Certificados (miles)</i>	70	210	280	840
	<i>Valor</i>	\$7	\$11	\$7.0	\$11
Inversión acumulada	<i>Valor</i>	\$7	\$18	\$25	\$35
Participación de la inversión	%	35.0%	44.3%	50.8%	53.1%
Certificados del inversionistas					
Certificados emitidos en la Llamada de Capital	<i>Certificados (miles)</i>	70	210	280	840
Certificados acumulados	<i>Certificados (miles)</i>	70	280	560	1,400
Participación de las distribuciones	%	35.0%	47.5%	59.6%	59.6%

Inversionista B: No cumple con el pago de los CBs que le corresponde suscribir en la primera Llamada de Capital

(Ps\$ en millones, excepto cuando se especifica diferente)		Oferta inicial	Llamadas de capital		
			1	2	3
Compromiso	<i>Porcentaje %</i>		35.0%	8.8%	8.8%
	<i>Certificados (miles)</i>		210	70	210
	<i>Valor</i>		\$11	\$2	\$3
Suscripción	<i>Porcentaje</i>	35.0%		8.8%	8.8%
	<i>Certificados (miles)</i>	70	–	70	210
	<i>Valor</i>	\$7	–	\$2	\$3
Inversión acumulada	<i>Valor</i>	\$7	\$7	\$9	\$11
Participación de la inversión	%	35.0%	17.7%	18.1%	17.3%
Certificados del inversionistas					
Certificados emitidos en la Llamada de Capital	<i>Certificados (miles)</i>	70	–	70	210
Certificados acumulados	<i>Certificados (miles)</i>	70	70	140	350
Participación de las distribuciones	%	35.0%	11.9%	14.9%	14.9%

Inversionista C: No cumple con el pago de los CBs que le corresponde suscribir en la segunda Llamada de Capital

(Ps\$ en millones, excepto cuando se especifica diferente)		Oferta inicial	Llamadas de capital		
			1	2	3
Compromiso	<i>Porcentaje %</i>		30.0%	30.0%	15.0%
	<i>Certificados (miles)</i>		180	240	360
	<i>Valor</i>		\$9	\$6	\$5
Suscripción	<i>Porcentaje</i>	30.0%	30.0%		15.0%
	<i>Certificados (miles)</i>	60	180	–	360
	<i>Valor</i>	\$6	\$9	\$0	\$5
Inversión acumulada	<i>Valor</i>	\$6	\$15	\$15	\$20
Participación de la inversión	%	30.0%	38.0%	31.1%	29.6%
Certificados del inversionistas					
Certificados emitidos en la Llamada de Capital	<i>Certificados (miles)</i>	60	180	–	360
Certificados acumulados	<i>Certificados (miles)</i>	60	240	240	600
Participación de las distribuciones	%	30.0%	40.7%	25.5%	25.5%