



## DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN

La versión definitiva del documento con información clave para la inversión podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la BMV y de la CNBV en las siguientes direcciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

De conformidad con el último párrafo de la fracción II del Artículo 85 de la Ley del Mercado de Valores, a continuación se presenta la información clave para la inversión en los Certificados Bursátiles Fiduciarios (los términos con mayúscula inicial que no se encuentren definidos de otra manera en el presente documento, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto de colocación.

### I. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN

**Fiduciario:** Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.

**Fideicomitente:** Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V. o sus causahabientes o cesionarios.

**Fideicomisario en Primer Lugar:** Los tenedores de los Certificados Bursátiles.

**Fideicomisario en Segundo Lugar:** Inmobilia, o sus causahabientes o cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Administrador:** Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

**Acto Constitutivo – Fideicomiso:** Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión No. 3319, de fecha 18 de mayo de 2018, celebrado entre Inmobilia, en su carácter de Fideicomitente y el Fiduciario, en dicho carácter. Según el mismo fue modificado y reexpresado en su totalidad con fecha 19 de julio de 2018, celebrado entre Inmobilia, en su carácter de Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y el Representante Común en dicho carácter.

**Tipo de Oferta de los Certificados Bursátiles Serie A:** Oferta pública restringida primaria nacional.

**Tipo de Valor:** Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción I, 64 Bis 2, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única.

**Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles Serie A:** \$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil. El precio de colocación de los Certificados correspondientes a las Ofertas Adicionales, incluyendo el sobreprecio, será determinado y se dará a conocer en su oportunidad. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso Emisor atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital. Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Subsecuente disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquellos Tenedores que incumplan con alguna de las Llamadas de Capital.

**Clave de Pizarra:** INMOBCK 18.

**Monto Máximo de la Emisión Serie A:** Hasta \$3,000,000,000.00 pesos, en el entendido que podrá estar sujeto a ajuste en los términos de los Documentos de Emisión.

**Monto de la Emisión Inicial Serie A:** \$550,000,000.00 pesos.

**Monto Máximo de la Serie B:** Hasta \$3,000,000,000.00 pesos.

**Monto Máximo de cada Subserie de los Certificados Serie B:** Hasta \$1,500,000,000.00 pesos.

**Monto Global de la Emisión:** Asumiendo la emisión de la totalidad de las subseries de los Certificados Serie B, el monto global de la emisión, contemplando los Certificados Serie A y los Certificados Serie B será de hasta \$6,000,000,000.00 pesos.

**Número total de Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial:** Hasta 5,500,000 (cinco millones quinientos mil).

**Número Total de Certificados Bursátiles:** El número total de Certificados Bursátiles dependerá de la realización de Ofertas Adicionales y Emisiones Subsecuentes.

**Denominación de los Certificados Bursátiles:** Pesos.

**Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:** 3,653 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, plazo que podrá ser prorrogado según sea aprobado por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**Fecha de Vencimiento:** La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 25 de julio de 2028, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Fines del Fideicomiso:** Los principales fines del Fideicomiso son los siguientes: **(a)** emitir los Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial y Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie A e incrementar el número de Certificados Serie A emitidos al amparo del Fideicomiso y del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie A, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV; **(b)** emitir los Certificados Serie B respecto de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B y de Emisiones Subsecuentes respecto de Certificados Serie B e incrementar el número de Certificados Serie B de cualquier subserie emitidos al amparo del Fideicomiso y, en su caso, del Acta de Emisión de conformidad con las Llamadas de Capital que se realicen respecto de los Certificados Serie B de la subserie que corresponda, y llevar a cabo los actos necesarios para tales efectos, incluyendo sin limitación, solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie B de dicha subserie ante la CNBV; **(c)** realizar Ofertas Adicionales durante el Periodo de Ofertas Adicionales de conformidad con las instrucciones del Administrador hasta alcanzar el Monto Máximo de la Emisión Serie A y llevar a cabo los actos necesarios para dichos efectos, incluyendo sin limitación, en caso de que no se alcance el Monto Máximo de la Emisión Serie A, el solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados Serie A ante la CNBV, **(d)** con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; **(e)** llevar a cabo Distribuciones; y **(f)** realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

**Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos, bienes y derechos, en el entendido, que el Patrimonio del Fideicomiso deberá estar integrado en todo momento por activos, recursos, bienes o derechos plenamente identificados: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes; (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores; (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los Activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión; (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías; (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente; (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (viii) los valores o rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (ix) los recursos

que se deriven del ejercicio de la Opción de Adquisición de Certificados Serie B que, en su caso, ejerzan los Tenedores de Certificados Serie A; (x) los recursos que se deriven de Emisiones Subsecuentes de Certificados Serie B; (xi) los derechos y, en su caso, recursos correspondientes a las Operaciones Derivadas; (xii) cualesquier monto recibido en virtud de la contratación de cualquier financiamiento, así como los derechos relacionados con cualquiera de ellos; y (xiii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

**Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:** Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria así como de forma electrónica, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplaque la asamblea por una sola vez, hasta 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; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; (b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando 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, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza suficiente para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición; la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia, y (d) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el InDeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

**Llamadas de Capital:** Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que, durante el Periodo de Inversión, el Fideicomiso podrá realizar Emisiones Subsecuentes por un monto que sumado al Monto Inicial de Emisión, no exceda del Monto Máximo de la Emisión Serie A. En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario, con la intervención de los Intermediarios Colocadores, según corresponda, ofrecerá y colocará en cumplimiento de la Regulación aplicable, los Certificados Originales entre el público inversionista a través de una oferta pública restringida. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a Diluciones Punitivas.

**Emisión de Series Adicionales** En caso de que, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, (i) una Inversión determinada represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, en cuyo caso dicha Inversión debe de ser realizada en un mínimo de 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A y el importe restante puede ser realizado por los recursos provenientes de una emisión de Certificados Serie B, (ii) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A, en cuyo caso, los Certificados Serie A, a través del Fiduciario en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, invertirán el porcentaje que se permita con base en los recursos disponibles o (iii) una Inversión que requiera de la aprobación unánime de la Asamblea de Tenedores, sea rechazada por ésta, en virtud de no haber contado con la aprobación unánime correspondiente, pero si con el voto de la mayoría de los Certificados Bursátiles Serie A en circulación, entonces, en cualquiera de dichos casos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B. En dicho supuesto, el Administrador ofrecerá a los Tenedores de Certificados Serie A, mediante el otorgamiento de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, la posibilidad de fondear aportaciones adicionales mediante la adquisición de Certificados Serie B de una subserie en particular, en cuyo caso deberán cumplirse los requisitos previstos en el Contrato de Fideicomiso. No podrán existir más de 5 (cinco) subseries de Certificados Serie B y cada subserie no podrá tener un monto mayor que el Monto Máximo de la Subserie y, en su conjunto, dichas subseries no podrán tener un valor mayor que el Monto Máximo de la Emisión Serie B.

**Ofertas Adicionales:** En caso de que se coloquen Certificados Bursátiles Serie A en la primera oferta pública restringida que realice el Fideicomiso por un monto menor al Monto Inicial de Emisión, el Fideicomiso podrá, según le sea instruido por el Administrador, realizar ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles Serie A conforme al numeral 5.5 del inciso VI del artículo 7 de la Circular Única hasta alcanzar la totalidad del Monto Inicial de Emisión. El precio por Certificado Bursátil Serie A en cada Oferta Adicional será determinado de conformidad con lo señalado en el Contrato de Fideicomiso adjunto al presente Prospecto o, en su caso, como lo determine la Asamblea de Tenedores. En cualquier caso, el plazo máximo en que se podrán llevar a cabo Ofertas Adicionales será de 9 (nueve) meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, pudiendo ser prorrogable hasta por 3 (tres) meses adicionales en caso de que así lo acuerde el Comité Técnico. En caso de que el Fideicomiso no coloque el Monto Inicial de Emisión Serie A que se indique en el Acta de Emisión dentro de dicho plazo, se actualizará el Monto Total y por consiguiente el Monto Inicial de Emisión y el Monto Máximo de la Emisión Serie A así como las demás características que resulten necesarias. Los recursos obtenidos de las Ofertas Adicionales serán aplicados por el Fiduciario en cada fecha correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

**Distribuciones de los Certificados Bursátiles Serie A:** El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador o cada vez que los recursos existentes en la Cuenta de Distribuciones lleguen a un monto de \$15,000,000.00 (quince millones de pesos 00/100 moneda nacional), hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, en cada Fecha de Cálculo, en el siguiente orden de prelación; en el entendido que, en ningún caso podrán realizarse pagos a los Tenedores si existe saldo insoluto de principal o cualquier adeudo de intereses, accesorios o por cualquier otro concepto pagadero bajo cualquier Línea de Suscripción, contratada por los Tenedores de los Certificados Serie A: **A. Reserva de Gastos.** *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos que sean necesarios deberán transferirse a la Reserva de Gastos según las instrucciones por escrito por parte del Administrador de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso. **B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.** *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los recursos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores de los Certificados Serie A conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración (el “Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración”). **C. Distribución Preferente.** *Tercero*, los recursos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores de los Certificados Serie A que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles Serie A en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los recursos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración (la “Distribución Preferente”), lo anterior, en el entendido, que en todo caso, la Distribución Preferente será calculada

sobre una base de Flujos Brutos. **D. Distribución No Preferente.** *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A) deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos Brutos deberán ser distribuidos a los Tenedores de los Certificados Serie A, *pro rata* hasta que la suma de los Flujos Brutos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar que le correspondan a los Certificados Serie A (y a Inversiones realizadas con recursos provenientes de la Emisión de Certificados Serie A), conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos Brutos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos Brutos pagados a los Tenedores conforme al presente inciso D, más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso (la “Distribución No Preferente”). **E. Distribución Excedente.** *Quinto*, cualesquier otros recursos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación (la “Distribución Excedente”): (i) Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado a los Tenedores de los Certificados Serie A *pro rata*; y (ii) Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

**Lugar y Forma de pago:** Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título o las constancias que al efecto expida Indeval quien distribuirá estos fondos a través de transferencia electrónica.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:** 23 de julio de 2018.

**Fecha de la Oferta Pública:** 23 de julio de 2018.

**Fecha de Cierre de Libro:** 24 de julio de 2018.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:** 24 de julio de 2018.

**Fecha de Registro en la Bolsa:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Colocación:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Emisión Inicial:** 25 de julio de 2018.

**Fecha de Liquidación Inicial:** 27 de julio de 2018.

**Fuente de pago:** Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**Posibles Adquirientes:** Al tratarse de una oferta pública restringida, los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la Oferta Pública Inicial, en la Emisión Inicial como en Emisiones Subsecuentes, así como en el mercado secundario. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.

**Régimen Fiscal:** Si el Fideicomiso Emisor sólo llevara a cabo actividades de administración, no debe entenderse que a través del mismo se realizarán actividades empresariales. De conformidad con la fracción I de la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso cuando los ingresos pasivos (intereses, dividendos, rentas inmobiliarias, etc.) representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del mismo, durante el ejercicio fiscal de que se trate, por lo que el Fideicomiso Emisor sería transparente para efectos fiscales. En ese caso, los Tenedores deberán tributar en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, como si éstos los obtuvieran directamente, atendiendo al momento de acumulación que les corresponda, independientemente de que el Fideicomiso Emisor haya distribuido o no dichos ingresos 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). Con independencia de las Distribuciones, la tasa de retención aplicable respecto a los intereses obtenidos a través del Fideicomiso Emisor, se encuentra sujeta a lo siguiente, la proporción que corresponda: (i) las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de impuesto sobre la renta de conformidad con lo previsto en el artículo 79 fracción XXI de la LISR; (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México se deberá atender a lo establecido en los artículos 135 y 54, y demás aplicables de la LISR; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 166 y demás aplicables de la LISR. Con independencia de las Distribuciones, el régimen fiscal respecto de los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso Emisor, es conforme a lo siguiente en la proporción que corresponda: (i) para las personas físicas o morales residentes fiscales en México, debe atenderse lo previsto en los artículos 140 y 77, y demás aplicables de la LISR; y (ii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero se sujetará a lo establecido en los artículos 164 y demás aplicables de la LISR. Si bien, el Fideicomiso Emisor tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, se contempla la posibilidad de que el Fideicomiso Emisor pueda elegir cambiar de régimen o contar directamente o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión con ingresos por actividades empresariales (i.e. enajenación de inmuebles), en cuyo caso, si dichos ingresos exceden del 10% de la totalidad de los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor, durante el ejercicio fiscal de que se trate, éste será considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR. En este caso, el Fiduciario determinará en los términos del Título II de la LISR el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción. El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso Emisor.

**Intermediarios Colocadores:** Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Finamex, S.A.B. de C.V.

**Representante Común:** CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES. ASIMISMO, EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA LIQUIDADO DESPUÉS DE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR ACTIVOS NO LÍQUIDOS TRANSFERIDOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**

**LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS**

**BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME AL COMPROMISO POR CERTIFICADO BURSÁTIL. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL O NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO SUSCRIBIÓ Y PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CONFORME A SU COMPROMISO. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EN BENEFICIO DE INCREMENTAR PARA LOS TENEDORES QUE SÍ LO HAGAN, SE VERÁ REFLEJADA EN LO SIGUIENTE: (A) 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, (B) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, (C) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, Y (D) EN EL DERECHO A SUSCRIBIR CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES.**

## **II. FACTORES DE RIESGO.**

### **a) Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.**

*Los rendimientos generados por las Inversiones están sujetos a diversos factores.* Los rendimientos generados por las inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los costos relacionados con el desarrollo y la adquisición de los proyectos, de los ingresos provenientes de la venta de los Activos Objeto de Inversión, pagos de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, y de los gastos de operación y de otro tipo relacionados con las mismas. Si las propiedades no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación, incluyendo el servicio de la deuda y las necesidades de inversión de capital, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. Los factores que pueden afectar en forma negativa las utilidades generadas por las inversiones y/o el valor de las mismas, incluyen: (i) las características y ubicación de las propiedades; (ii) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (iii) la contracción de la demanda de propiedades; (iv) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; la situación económica de los compradores e inquilinos de las propiedades; (v) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración y mantenimiento; (vi) el aumento de los costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (vii) el carácter cíclico de las inversiones en bienes raíces y los cambios en el entorno económico en general; (viii) las pérdidas relacionadas con las propiedades no aseguradas o no amparadas por las pólizas de seguro existentes; (ix) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (x) la calidad y filosofía de administración; (xi) los defectos ocultos de las propiedades; (xii) la expropiación de las propiedades y otros actos de autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xiii) las posibles responsabilidades derivadas de la Regulación en materia ambiental, que cambia continuamente; y (xiv) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor. *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 espacios habitacionales 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. *Competencia en el mercado inmobiliario en México.* El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo. *Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los compradores.* La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de contraprestación efectuados por los adquirentes o arrendatarios de las propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de compraventa no se lleven a cabo, o de que ocurran retrasos o incumplimientos con dichos pagos. *Los bienes raíces no son activos líquidos.* Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones. Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años. *Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.* El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión efectuarán adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de cualquier Vehículo de Inversión, de Inmobilia y de los contratistas correspondientes, incluyendo las condiciones climáticas, los acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales y materia prima, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo de proyectos podrían ocasionar que las Inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar el valor de las mismas de manera significativa. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el periodo comprendido entre su fecha de adquisición y su fecha de conclusión, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio. *Expropiación.* El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al valor de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos provenientes de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar Distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

### **b) Factores de riesgo 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 interponer acciones pueden ser más limitados que los derechos que tendrían en caso de no existir dichas limitaciones. *Capacidad para identificar oportunidades de inversión.* Inmobilia, ciertas de sus Afiliadas (y sus respectivos directivos o funcionarios) cuentan con experiencia en la identificación de oportunidades de inversión en México. Sin embargo, el proceso de identificación de oportunidades de inversión atractivas es difícil e involucra un alto nivel de incertidumbre. No existe garantía de que Inmobilia logre identificar y concretar inversiones que se apeguen a los objetivos de inversión del Fideicomiso, o de que logre invertir la totalidad del capital comprometido. Además, se prevé que durante el proceso de selección de las inversiones el Fideicomiso tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan con una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido. *No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.* A pesar de que los fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de

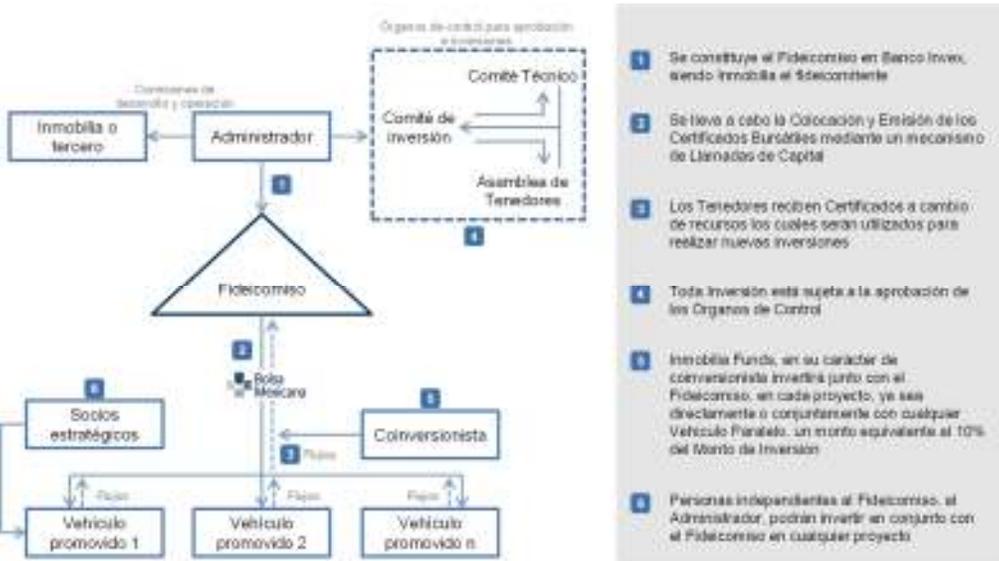
Inmobilia, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

**c) Factores de riesgo relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones**

*El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos.* El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios inherentes al hecho de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante que el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso invertirá principalmente en vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que se realicen. *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 Inmobilia o quien desempeñe el cargo de Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, al Fideicomitente, a Inmobilia o a quien desempeñe el cargo de Administrador, a los Intermediarios Colocadores o al Representante Común. *Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.* Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y Afiliadas tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar a dicha cantidad al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, a los Intermediarios Colocadores o al Representante Común. Inmobilia no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir el servicio de la deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, Inmobilia está facultado para utilizar o segregar cualquier porción del efectivo distribuible para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, para cubrir cualesquiera pasivos contingentes actuales o futuros, para pagar impuestos y para otros fines. Por tanto, el pago de distribuciones en efectivo dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales de Inmobilia. Ni Inmobilia ni sus Afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y a los Valuadores Independientes, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los mismos en la BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

**III. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.**

**Estructura de la Operación:**



El Fideicomiso es un vehículo cuya finalidad principal es invertir, directa o indirectamente en el sector inmobiliario residencial, comercial, industrial, de oficinas, usos mixtos y hoteles ubicados en México. El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total inicial de hasta \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100) mediante el mecanismo de Llamadas de Capital. El Monto Inicial de Emisión representa el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, es decir, hasta \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100). Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las diluciones punitivas que se describen más adelante en el Prospecto.

En caso de que, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, (i) una Inversión determinada represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión Serie A, en cuyo caso dicha Inversión debe de ser realizada mínimo por un 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión Serie A y el importe restante puede ser realizado por los recursos provenientes de una emisión de Certificados Serie B, o (ii) se presente una oportunidad de Inversión que exceda el monto de los Compromisos Restantes Serie A, en cuyo caso, los Certificados Serie A, a través del Fiduciario en términos de lo establecido en el Fideicomiso, invertirán el porcentaje que se permita con base en los recursos disponibles, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que lleve a cabo una emisión de Certificados Serie B. En dicho supuesto, el Administrador ofrecerá a los Tenedores de Certificados Serie A, mediante el otorgamiento de una Opción de Adquisición de Certificados Serie B, la posibilidad de fondrear aportaciones adicionales mediante la adquisición de Certificados Serie B de una subserie en particular, en cuyo caso deberán cumplirse los requisitos previstos en este párrafo. Inmobilia Management I, S.A.P.I. de C.V., una sociedad que pertenece al Grupo Inmobilia, será el encargado de la administración de los recursos provenientes de la Emisión para destinarlos a la realización de Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Los Lineamientos de Inversión a los que se sujetará el Administrador en la realización de Inversiones, son los siguientes: (a) Que los terrenos se destinen al (i) desarrollo de proyectos Inmobiliarios, y/o (ii) a la adquisición de inmuebles terminados que generen ingresos por concepto de rentas o por enajenación de inmuebles o cualquier fracción de los mismos; en ambos casos de cualquier tipo de uso, incluyendo residencial, comercial, industrial, oficinas, usos mixtos y hoteles. (b) Que los terrenos en los que se pretenda desarrollar los inmuebles cuenten con el uso de suelo necesario y las densidades aplicables para desarrollarse, así como con las facultades de servicios necesarias (agua, drenaje, energía, vialidad y otras aplicables), y que los mismos puedan ser ocupados legalmente. (c) Que los terrenos respectivos se encuentren libres de gravámenes o cualquier otra limitación de dominio y de irregularidades en el título de propiedad correspondiente, o irregularidades ambientales que puedan tener un efecto adverso de importancia en su valor, uso o

comercialización. (d) Los terrenos deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México o de otro país, en poblaciones que con sus áreas conurbadas, tengan un mínimo de 200,000 habitantes. (e) Ningún proyecto puede representar más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores. (f) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de uso industrial, no podrán exceder del Monto Máximo de la Emisión. (g) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de usos mixtos podrán ser del 100% del Monto Máximo de la Emisión. (h) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de oficinas, no podrán exceder del 30% del Monto Máximo de la Emisión. (i) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de hoteles, no podrán exceder del 30% del Monto Máximo de la Emisión. (j) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos comerciales, no podrán exceder del 30% del Monto Máximo de la Emisión. (k) En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de hospitales, no podrán exceder del 30% del Monto Máximo de la Emisión. (l) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (incluyendo aquellos que, en su caso, adquiera el Administrador o entidades que pertenezcan a Grupo Inmobilia) tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que, con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso establece que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como administrador del Fideicomiso, o cualquier Tenedor Relacionado, en su caso, deberá abstenerse de votar respecto de ciertos asuntos en la Asamblea de Tenedores, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación.

**Lineamientos de Apalancamiento.** Los Pasivos Financieros que sean necesarios para realizar las Inversiones, Inversiones Adicionales y, en general, para conseguir los Fines del Fideicomiso, se contratarán a través de los Vehículos de Inversión conforme a los Lineamientos de Apalancamiento que apruebe la Asamblea de Tenedores y hasta en tanto no sea aprobados formalmente por el Comité Técnico, los que se describen en el Anexo C del Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso deberá estar en todo momento integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente del Vehículo de Inversión mediante el cual dichos bienes se hubiesen aportado al Patrimonio del Fideicomiso, el Comité Técnico deberá establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.

#### **IV. FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR**

Inmobilia es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos y forma parte de Grupo Inmobilia, Grupo Inmobilia fue constituido hace más de 27 años, especializándose en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios. Grupo Inmobilia ha creado una plataforma líder en el desarrollo de bienes raíces en el sureste del país que a la fecha del Prospecto consta de 34 proyectos residenciales y de usos mixtos, que representan \$727 millones de Dólares en capital comprometido y más de 4.4 millones de metros cuadrados de área bruta rentable o vendible. Esta integración se considera por el grupo como una ventaja competitiva, ya que les ha permitido identificar oportunidades en el mercado inmobiliario, actuar con rapidez para capitalizar dichas oportunidades, así como para desarrollarlas y ejecutarlas de manera eficiente y con los más altos estándares de calidad. Adicionalmente, Grupo Inmobilia ha procurado en todo momento diversificar sus proyectos, lo que le ha permitido administrar riesgos derivados de la dinámica del ciclo económico de manera consciente, tanto a nivel regional como por rubros.

#### **V. MEDIOS DE ACCESO A LA INFORMACIÓN:**

Los Intermediarios Colocadores pueden ser localizado en (i) Paseo de la Reforma 505, piso 46, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, a través de los señores Pablo Carrera Lopez / Pablo de la Peza Gándara, en el teléfono 55 5268-9000 o en los correos electrónicos [pablo.carrera.lopez@banorte.com](mailto:pablo.carrera.lopez@banorte.com) / [pablo.delapeza@banorte.com](mailto:pablo.delapeza@banorte.com), y (ii) Paseo de la Reforma número 342-27, Colonia Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, a través de Carlos Jose Phillips Tobias, María Laura Laris Vázquez, Alejandro Riveroll Rangel, José Manuel Lombera González, Roberto Larenas Martínez, Santiago Celorio Alvarez y Isaac Martinez Villagomez en el teléfono 0181 8363 3248 y 52092120. La persona encargada de la relación con inversionistas por parte del Fiduciario serán cualesquiera de Samantha Barquera Betancourt y Talina Ximena Mora Rojas, con las siguientes direcciones de correo electrónico: [fcapitales@invex.com](mailto:fcapitales@invex.com); [sbarquera@invex.com](mailto:sbarquera@invex.com), teléfono: (52) (55) 5350-3333, dirección: Torre Esmeralda I, Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 24, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México.

#### **VI. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE CARÁCTER ÚNICAMENTE INFORMATIVO, Y REPRESENTA SOLAMENTE INFORMACIÓN QUE SE ENCUENTRA CONTEMPLADA EN EL PROSPECTO, POR LO QUE NO REPRESENTARÁ UNA OFERTA, NI UNA RECOMENDACIÓN DE INVERSIÓN DE NINGÚN TIPO EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS OBJETO DE LA EMISIÓN. LOS INVERSIONISTAS POTENCIALES NO DEBERÁN TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS CON BASE EN LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO; DICHA DECISIÓN, EN SU CASO, DEBERÁ SER TOMADA CON BASE EN LA INFORMACIÓN QUE CONTenga EL PROSPECTO DEFINITIVO DEL PROGRAMA Y DEMÁS DOCUMENTACIÓN DE LA OFERTA QUE AUTORICE EN SU MOMENTO LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.

Los Certificados Bursátiles se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, bajo el número 2362-1.80-2018-067 de conformidad con el oficio número 153/12075/2018 de fecha 23 de julio de 2018. Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción a la CNBV y de listado en la BMV pueden ser consultados en sus respectivas páginas de internet.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Mauricio López, con domicilio ubicado en Tablaje Catastral 24776 Chablekal, Mérida, Yucatán 97308, teléfono +52 (999) 941-5151 ext. 703 y correo electrónico [mlopez@inmobilia.mx](mailto:mlopez@inmobilia.mx)

Toda vez que los valores descritos en el presente documento y en el prospecto son de los conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo, se hace mención expresa de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses en favor de los Tenedores.

El presente documento con información clave para la inversión, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la BMV y de la CNBV en las siguientes direcciones [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Autorización para su publicación CNBV 153/12075/2018 de fecha 23 de julio de 2018.

Ciudad de México, México, a 25 de julio de 2018