PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva 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.

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

EL FIDEICOMITENTE

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

FIDUCIARIO

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

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INCIAL: **$1,700,000,000.00 M.N.**

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LLAMADAS DE CAPITAL): **$8,500,000,000.00 M.N.**

Oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, que lleva a cabo CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describen en el presente prospecto. Los Certificados estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital (según dicho término se define más adelante), por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados que se emitan en emisiones adicionales, se verán sujetos a diversas penas convencionales descritas en el presente prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el presente prospecto.

Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, (el "Fiduciario"), sus cesionarios, causahabientes o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.
Fideicomitente:	MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el "Fideicomisario en Segundo Lugar").
Administrador:	MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V., sus cesionarios, causahabientes o quien le sustituya en sus funciones como administrador (en dicho carácter, el "Administrador").
Otro(s) Tercero(s) Relevante(s) que reciba(n) pagos por parte del Fideicomiso:	No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.
Coinversionista	CKD FII COINVEST, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el "Coinversionista"). .
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarrios no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital (los "Certificados Bursátiles").
Clave de Pizarra:	"MRP2CK 16"
Valor nominal de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles no tienen expresión de valor nominal.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	$100.00 M.N., en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles de la Emisión Inicial:	17,000,000.
Monto de la Emisión Inicial:	$1,700,000,000.00 M.N.
Monto Máximo de la Emisión:	$8,500,000,000.00 M.N.
Llamadas de Capital:	Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación 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 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. (Ver apartado "EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto).
Acto Constitutivo:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2527 (el "Contrato de Fideicomiso") de fecha 26 de agosto de 2016, celebrado entre el Fideicomitente y Administrador, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar (en tal carácter el "Fideicomisario en Segundo Lugar"), el Fiduciario, en dicho

	carácter; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Fines del Fideicomiso:	Los fines del Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos inmuebles, ya sea directa o indirectamente, en los términos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido que el Fiduciario tendrá prohibido llevar a cabo inversiones en los sectores establecidos en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.
Patrimonio del Fideicomiso:	Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye mediante la celebración del mismo, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"): (a) la Aportación Inicial; (b) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes; (c) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (d) las Acciones de la Sociedad Controladora o las participaciones en los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios sobre éstos; (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o 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); (f) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas; (g) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (h) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (i) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (j) todos y cada uno de los demás activos 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 Fideicomiso; y (k) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores correspondientes a la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos. Lo anterior en el entendido que, conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en esta sección para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	5,479 días, equivalentes a aproximadamente 180 meses, que equivalen a aproximadamente 15 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	26 de agosto de 2016.
Fecha de la Oferta Pública:	29 de agosto de 2016.
Fecha de Cierre del Libro:	29 de agosto de 2016.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	29 de agosto de 2016.
Fecha de Emisión Inicial:	31 de agosto de 2016 (la "Fecha de Emisión").
Fecha de Registro en la BMV:	31 de agosto de 2016.
Fecha de Cruce:	31 de agosto de 2016.
Fecha de Liquidación:	31 de agosto de 2016.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de Certificados Bursátiles se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro.
Fecha de Vencimiento:	1 de septiembre de 2031 (la "Fecha de Vencimiento").
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval")
Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:	De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Para más información respecto del proceso del pago de Distribuciones, ver apartado "*EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este Prospecto.
Fuente de pago:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles 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 de los Intermediarios Colocadores, 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, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Derechos que los Certificados Bursátiles 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, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, conforme a los términos de la legislación aplicable. Lo anterior en el entendido que, las resoluciones impugnadas por los Tenedores en términos del presente inciso podrán suspenderse por la autoridad judicial que esté conociendo de la demanda correspondiente, siempre que los Tenedores otorguen fianza suficiente para responder por los daños y perjuicios que la inejecución de las resoluciones impugnadas pudieren causar al resto de los Tenedores, en caso de que la sentencia declara infundada o improcedente la impugnación. La sentencia que se dicte con motivo de la impugnación descrita en el presente inciso surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las impugnaciones respecto de la misma resolución adoptada por la Asamblea deberán decidirse en una sola sentencia. (b) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o el Administrador Sustituto, en su caso, 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. 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, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador). (d) Tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación como el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrán además 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 posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, (e) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita para la revisión de los Tenedores que así lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores; lo anterior, en el entendido de que la convocatoria deberá ir acompañada con información y documentos suficientes para informar sobre los temas que se abordarán en la Asamblea de Tenedores, (f) Celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características 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 CNBV por medio de STIV-2, y a la BMV a través de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (g) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.
Recursos Netos de la Emision Inicial:	$1,658,842,621.00 M.N. Para más detalles en relación con ello ver apartado *"LA OFERTA - Gastos Relacionados con la Emisión*" de este prospecto.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales en términos de lo previsto en la regla 3.1.15. ("*Supuestos en los que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso*") de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, por lo que sujeto al cumplimiento de los requisitos correspondientes, el Fideicomiso no tributará como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR. En consecuencia, por los ingresos que obtenga el Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el impuesto sobre la renta aplicando para cada caso lo siguiente: El régimen fiscal aplicable respecto de los intereses que perciban los Tenedores de los Certificados, se encuentra sujeto a lo siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR y no están obligadas al pago del ISR por los ingresos obtenidos por concepto de intereses; (ii) las personas físicas o morales residentes fiscales en México estarán sujetas a retención en materia de ISR y deberán acumular los ingresos que perciban por concepto de intereses; y (iii) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero estarán sujetas a retención en materia de ISR cuyo pago se considerará definitivo. Para estos efectos, resultan aplicables los artículos 54, 79, 81, 135, 153, 166 de la LISR y artículo 11 del reglamento de la LISR, según corresponda. El régimen fiscal aplicable respecto de los dividendos que perciban los Tenedores de los Certificados será el siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR y no están obligadas al pago del ISR

por los ingresos obtenidos por concepto de dividendos; (ii) las personas morales residentes fiscales en México no estarán sujetas a retención y podrán incrementar su CUFIN, (iii) las personas físicas residentes en México, estarán sujetas a una retención adicional del 10% y deberán acumular a sus demás ingresos los dividendos percibidos, pudiendo acreditar el impuesto pagado a nivel corporativo; y (iv) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero, las mismas estarán sujetas, en ciertos casos, a una retención del 10% sobre los dividendos que les distribuyan. Para estos efectos, resultan aplicables los artículos 10, 77, 79, 140 y 164 de la LISR, o bien los tratados para evitar la doble tributación firmados por México, según corresponda.

El régimen fiscal aplicable respecto de las ganancias de capital que perciban los Tenedores de los Certificados será el siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR y no están obligadas al pago del ISR por los ingresos obtenidos por concepto de ganancias en venta de acciones; (ii) las personas morales residentes fiscales en México no estarán sujetas a retención y deberán acumular los ingresos que perciban por concepto de ganancia en venta de acciones; (iii) las personas físicas residentes en México, estarán sujetas una retención del 20% sobre el precio de la operación, o bien, en ciertos casos podrán realizar un pago provisional menor determinado sobre la ganancia obtenida en la enajenación de acciones, teniendo que acumular a sus demás ingresos los relativos a la ganancia por la enajenación en venta de acciones, pudiendo acreditar el impuesto que les hubieren retenido; y (iv) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero, las mismas estarán sujetas, a una retención general del 25% sobre el precio de la operación o, en ciertos casos, al 35% sobre la ganancia obtenida en la enajenación de acciones, o bien, exentos de retención de impuesto sobre la renta. Para estos efectos, resultan aplicables los artículos 18, 22, 23, artículo 28 fracción XVII, 79, 81, 119, 120, 121, 122, 126, 152, 153 y 161 de la LISR, o bien los tratados para evitar la doble tributación firmados por México, según corresponda.

El régimen fiscal aplicable respecto de los ingresos por el otorgamiento del uso o goce temporal de inmuebles que perciban los Tenedores de los Certificados será el siguiente: (i) las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR y no están obligadas al pago del ISR por los ingresos obtenidos por concepto del otorgamiento del uso o goce temporal de proyectos inmobiliarios; (ii) las personas morales residentes fiscales en México no estarán sujetas a retención y deberán acumular los ingresos que se generen por concepto del otorgamiento del uso o goce temporal de proyectos inmobiliarios; (iii) las personas físicas residentes en México efectuarán pagos provisionales, vía fiduciaria, equivalente al 10% de los ingresos cobrados cuatrimestralmente y dichas personas deberán acumular dichos ingreso en su declaración anual; (iv) para las personas físicas o morales residentes fiscales en el extranjero, las mismas estarán sujetas a una retención general del 25% sobre el ingreso obtenido misma que tendrá carácter de pago definitivo. Para estos efectos, resultan aplicables los artículos 16, 17 fracción II, 79, 114, 117, 153 y 158 de la LISR, o bien los tratados para evitar la doble tributación firmados por México, según corresponda.

Cuando los Tenedores sean personas residentes en el extranjero, los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración los Certificados Bursátiles deberán retener el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les sea entregado (intereses, dividendos, ganancias de capital, uso o goce temporal) de conformidad con el Título V de la LISR, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que sean los beneficiarios efectivos de dichos ingresos.

El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de cada situación en particular. Ver la sección “Consideraciones Fiscales” y la sección “INFORMACIÓN GENERAL” – 3. “Factores de Riesgo”, del presente prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable.

EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. No se asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular. Este resumen se basa en la evaluación de Muñoz Manzo y Ocampo, S.C. en materia fiscal.

Para más detalles en relación con este asunto, consultar el apartado “Consideraciones Fiscales" contenido en el presente prospecto.

Legislación Aplicable: El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Posibles Adquirentes: Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública restringida inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo"

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

Intermediarios Colocadores: Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México (los "Intermediarios Colocadores").

INTERMEDIARIOS COLOCADORES

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

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander 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 Y ADMINISTRADOR, AL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y AQUELLOS QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR, AL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES 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 LA SOCIEDAD CONTROLADORA Y 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.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL.

- **ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN CUALQUIER AVISO DE LLAMADAS DE CAPITAL PODRÁN ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES 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 "EL FIDEICOMISO — 4. CONTRATOS Y ACUERDOS — 4.1 EXTRACTO 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 BURSÁTILES. 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 Y 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.**

RIESGOS DE INVERSIÓN.

- **LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE 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 BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.**
- **LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE INVERSIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN INICIAL O DE UNA EMISIÓN SUBSECUENTE DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**
- **LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y DE IVA Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS IMPUESTOS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHO IMPUESTO RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.**
- **LOS RENDIMIENTOS ESPERADOS DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES PUDIESEN VERSE DISMINUIDOS COMO CONSECUENCIA DEL PAGO DE IMPUESTOS.**
- **LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE COMO CONSECUENCIA DE SU PARTICIPACIÓN COMO TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, SI LLEGARAN A ESTAR BAJO EL SUPUESTO DE SER CONTRIBUYENTES O DE CAUSAR ALGÚN IMPUESTO, EL CÁLCULO Y ENTERO DE LOS IMPUESTOS PODRÍA SER DETALLADO, POR LO QUE SE RECOMIENDA QUE CADA TENEDOR DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CONSULTE A SU ASESOR FISCAL.**

- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, (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 RESTRINGIDA, Y (V) DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN LAS INVERSIONES EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PUEDEN MODIFICARSE.**
- **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 SE INVERTIRÁ.**
- **EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.**
- **LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.**
- **LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES DE DICHOS TENEDORES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MÁS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**
- **LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES 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 FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, 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 BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE "FACTORES DE RIESGO" DE ESTE 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 BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DETALLAN EN EL APARTADO "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO.**
- **LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**
- **LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.**
- **LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.**
- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.**
- **EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO "I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO" DE ESTE 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 PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.**
- **EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN DE CAPITAL PRIVADO SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y QUE INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN EMPRESAS PRIVADAS CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, INCLUSIVE NO AUDITADA Y CON INFORMACIÓN PÚBLICA ESCASA.**
- **NO EXISTE OBLIGACIÓN POR PARTE DEL FIDUCIARIO, DEL FIDEICOMITENTE, DEL ADMINISTRADOR, NI DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE PAGAR EL MONTO INVERTIDO POR LOS TENEDORES EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NI CUALQUIER TIPO DE INTERESES RELACIONADOS CON LOS MISMOS, YA SEAN ORDINARIOS, MORATORIOS O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA.**
- **LAS INVERSIONES EN CAPITAL PRIVADO SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**

RIESGOS RELACIONADOS CON EL ADMINISTRADOR.

- **EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO CON CAUSA, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ EL DERECHO A SER LIQUIDADO CONFORME A LO PREVISTO EN LA CLÁUSULA 14.3 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.**
- **EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO SIN CAUSA, ADEMÁS DE LOS DEMÁS DERECHOS PREVISTOS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO Y EN EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, INCLUYENDO EL DERECHO A RECIBIR LA COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN, TENDRÁ DERECHO A (I) CAUSAR QUE EL COINVERSIONISTA MANTENGA LA COINVERSIÓN DEL 5% EN CUALQUIERA DE LAS INVERSIONES; O (II) A ADQUIRIR A SU DISCRECIÓN TODAS O PARTE DE LAS INVERSIONES A UN 95% DEL VALOR DE AVALÚO EXTRAORDINARIO QUE AL EFECTO SE PREPARE, O INSTRUIR AL FIDUCIARIO A VENDER A MRP (O A CUALQUIER OTRA SUBSIDIARIA O AFILIADA MRP) LAS ACCIONES O PARTES SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN QUE SEAN PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO A UN 95% DEL VALOR DE AVALÚO EXTRAORDINARIO QUE AL EFECTO SE PREPARE; O (III) INSTRUIR AL FIDUCIARIO A COMPRAR AL COINVERSIONISTA (O AL VEHÍCULO DE COINVERSIÓN) LAS ACCIONES O PARTES SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O CUALQUIER VEHÍCULO DE INVERSIÓN QUE SEAN PROPIEDAD DEL COINVERSIONISTA (O DEL VEHÍCULO DE COINVERSIÓN) A UN 105% DEL VALOR DE AVALÚO EXTRAORDINARIO QUE AL EFECTO SE PREPARE.**
- **NO ES POSIBLE ASEGURAR QUE LOS FUNCIONARIOS CLAVE CUMPLIRÁN CON SU COMPROMISO DE DEDICAR LA MAYOR PARTE DE SU TIEMPO LABORABLE A LA BUENA MARCHA DE LAS INVERSIONES. EL TENER EL COMPROMISO DE DEDICARLE UNA PORCIÓN SIGNIFICATIVA DE SU TIEMPO A OTRO CKD PODRÍA IMPLICAR QUE LOS FUNCIONARIOS CLAVE NO LE DEN LA MISMA IMPORTANCIA A LOS PROYECTOS DEL FIDEICOMISO O ESTAR EN SITUACIONES QUE IMPLIQUEN UN CONFLICTO DE INTERÉS. LO ANTERIOR PODRÍA TENER UN EFECTO ADVERSO EN EL RESULTADO DEL FIDEICOMISO.**
- **LOS TENEDORES DEBERÁN CONSIDERAR QUE LA MAYORÍA DE LOS EVENTOS DE REMOCIÓN DEL ADMINISTRADOR REQUIEREN DE**

UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DECRETE SU EXISTENCIA. NO OBSTANTE ELLO, EL ADMINISTRADOR PODRÁ SER REMOVIDO SIN CAUSA EN CUALQUIER MOMENTO POR LOS TENEDORES MEDIANTE RESOLUCIÓN ADOPTADA EN UNA ASAMBLEA DE TENEDORES VÁLIDAMENTE INSTALADA CON LA APROBACIÓN DEL 66% DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN. POR OTRO LADO, EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO SIN CAUSA, EL ADMINISTRADOR Y EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS COMISIONES Y DISTRIBUCIONES, Y A EJERCER LOS DERECHOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA 14.4 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, ASÍ COMO A RECIBIR UN PAGARÉ POR LOS ADEUDOS A CARGO DEL FIDEICOMISO EN FAVOR DEL ADMINISTRADOR Y EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, Y A QUE LAS CANTIDADES QUE SE LES ADEUDEN TENGAN PRELACIÓN RESPECTO DE CUALQUIER OTRO PAGO A CARGO DEL FIDEICOMISO.

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

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

Los Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2016-030 en el Registro Nacional de Valores 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 Registro Nacional de Valores 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 Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, respectivamente así como en la página de internet del Fideicomitente www.mrp.com.mx y del Fiduciario www.cibanco.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación CNBV 153/105882/2016 de fecha 26 de agosto de 2016.

Ciudad de México a 30 de agosto de 2016

ÍNDICE

INFORMACIÓN GENERAL 11
1. Glosario de Términos y Definiciones 11
2. Resumen Ejecutivo 233
3. Factores de Riesgo 544
3.1 Relacionados con la industria inmobiliaria 544
3.2 Relacionados con el Administrador 577
3.3 Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones 611
3.4 Relacionados con la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión 677
3.5 Relacionados con la estructura del instrumento 699
3.6 Relacionados con la situación económica y política de México 744
3.7 Estimaciones y Riesgos Asociados 766
4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente. 788
5. Documentos de Carácter Público 799
LA OFERTA 80
1. Características de la Oferta 80
2. Destino de los Fondos 87
3. Plan de Distribución 88
4. Gastos Relacionados con la Emisión 90
5. Funciones del Representante Común 91
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta 94
ESTRUCTURA DE LA OPERACION 96
LA FIDEICOMITENTE 159
EL FIDEICOMISO 104
1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso 104
2. Descripción General 105
3. Patrimonio del Fideicomiso 112
3.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos 112
3.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos 113
4. Contratos y Acuerdos 115
4.1.Extracto del Contrato de Fideicomiso 115
(l) Funciones del Comité Técnico. 135
4.2. Extracto del Contrato de Administración 1411
4.3 Extracto del Contrato de Coinversión 147
5. El Administrador 150
6. Comisiones, costos y gastos del Administrador 151
7. Operaciones Con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés 1555
8. Auditor Externo, Valuador Independiente y Valuador Inmobiliario 1566
9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores 158
EL ADMINISTRADOR 159
1. Historia y Desarrollo 159
2. Descripción del Negocio 1722
2.1 Actividades principales 172
2.2 Canales de distribución 172
2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos 172
2.4 Clientes principales 172
2.5 Legislación aplicable 172
2.6 Situación Tributaria 172
2.7 Recursos Humanos 172
2.8 Desempeño Ambiental 172
2.9 Información de Mercado 173
2.10 Descripción de los Principales Activos 173
2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje 173
2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social 174
2.13 Dividendos 175
2.14 Información Financiera del Fideicomitente 175
2.15 Otra Información 175

3. Administradores y Socios....176
4. Estatutos Sociales y Otros Convenios....185
SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL....188
INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO....193
INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR....193
CONSIDERACIONES FISCALES....195
PERSONAS RESPONSABLES....206
ANEXOS....213
1. OPINIÓN LEGAL....213
2. ACTA DE EMISIÓN....223
3. TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN INICIAL....213
4. CONTRATO DE FIDEICOMISO....399
5. REPORTE EMITIDO POR GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C....549
6. OPINIÓN FISCAL....563
7. MEMORÁNDUM PARA INVERSIONISTAS....566
8. CUESTIONARIO PARA INVERSIONISTAS....587
9. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN....678
10. CONTRATO DE CONIVERSIÓN....710

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 Fideicomitente y Administrador, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar y el Fiduciario y por Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México”.

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 que el Fiduciario suscriba en relación con la Emisión, según la misma se modifique, adicione o reforme con posterioridad.

"**Acciones**" significa las acciones o partes sociales representativas del capital social de la Sociedad Controladora.

"**Activos de Inversión**" significa cualesquier bienes, tangibles o intangibles, muebles o inmuebles, en los que el Fiduciario invierta directa o indirectamente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

"**Administrador**" significa MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.

"**Afiliadas MRP**" significa, las entidades Controladas por Grupo MRP.

"Área Bruta Rentable" significa la superficie destinada para ser otorgada en uso exclusivo mediante un arrendamiento, medida en metros cuadrados, respecto de la cual el arrendatario paga la renta, y por lo tanto, es el área que produce los ingresos al dueño de la propiedad.

"**Aportación Inicial**" significa la cantidad de $1.00 M.N. que el Fideicomitente transfiere al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 2.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**Asamblea de Tenedores**" significa una asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la LGTOC.

"**Asesores Independientes**" significa aquellas personas que en términos de la Cláusula 4.2(o) del Contrato de Fideicomiso podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto para asesorar al Comité Técnico en aquellas cuestiones en las que éste necesite asesoría.

"**Auditor Externo**" significa la persona moral, o cualquier Auditor Externo substituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador previa aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

"**Autoridad Gubernamental**" significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, 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**" significa el requerimiento a los Tenedores realizado en cualquier momento por parte del Fiduciario para que aporten cantidades de dinero en efectivo para los propósitos que el Administrador determine conforme a la Cláusula 3.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

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

"**Carta de Cumplimiento**" significa el formato de carta que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá aquellos datos establecidos en la Cláusula 3.2(c)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

"**Caso de Incumplimiento**" significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos:

(i) que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador en términos del Contrato de Administración; o

(ii) que el Fideicomiso entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso.

"**Certificados Bursátiles**" o "**Certificados**" significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV.

"**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 sean modificadas en cualquier momento.

"**CNBV**" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"**Coinversión**" significa las adquisiciones que el Coinversionista realizará en términos de la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Coinversionista**" significa CKD FII COINVEST, S. de R.L. de C.V., una entidad Controlada por Grupo MRP y/o los Funcionarios Clave, quien ha asumido obligaciones de coinversión conforme al Contrato de Coinversión.

"**Comisión por Administración**" significa la contraprestación por la administración y otros servicios prestados por el Administrador al Fiduciario conforme a la Cláusula 2.3 del Contrato de Administración.

"**Comisión por Adquisición**" significa la contraprestación que el Fiduciario pagará al Administrador por identificar, analizar, recomendar y cerrar una Inversión directamente por el Fideicomiso, o a través de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión en términos del Contrato de Administración.

"**Comité de Inversión**" significa el comité de inversión interno del Administrador.

"**Comité Técnico**" significa el órgano del Fideicomiso establecido en términos del artículo 80 de la LIC y de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Condiciones de Reinversión**" significa (i) que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 70% o más del Monto Destinado a Inversiones, (ii) que falten 24 meses o menos para que concluya el Periodo de Inversión; y (iii) que el Comité Técnico apruebe que se lleve a cabo la Reinversión, en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

"**Conflicto de Interés en Comité Técnico"** significa cualquier supuesto o escenario en el cual un miembro del Comité Técnico (o la Persona que designó a dicho miembro) se vea involucrado en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades de dicho miembro conforme al Contrato de Fideicomiso.

"**Conflicto de Interés en Asamblea de Tenedores**" significa cualquier supuesto o escenario en el cual un Tenedor se vea involucrado en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir en el desarrollo del Contrato de Fideicomiso.

"**Contrato**" o "**Contrato de Fideicomiso**" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2527 de fecha 26 de agosto de 2016 celebrado entre MRP como fideicomitente, administrador y como

fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento

"**Contrato de Administración**" significa el contrato de administración celebrado en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, entre el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, en términos sustancialmente similares al formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "F".

"**Contrato de Administración Substituto**" significa un contrato de administración celebrado entre el Fiduciario, el Representante Común y un administrador substituto en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

"**Contrato de Coinversión**" significa el Contrato de Coinversión celebrado por el Fiduciario, el Coinversionista y el Administrador.

"**Contrato de Colocación**" significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente, para la colocación y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

"**Control**" significa, la capacidad de una persona o grupo de personas de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes, (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, de una persona moral, (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto general respecto de más del 50% del capital social de una persona moral, o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales política de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

"**Convenio de Línea de Suscripción**" significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, el convenio celebrado entre el Fiduciario, el Administrador, el Representante Común y un acreedor de dicha Línea de Suscripción, en virtud del cual se establezcan entre otros, (i) el derecho de dicho acreedor para instruir al Fiduciario y al Representante Común 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 subinciso (i) anterior.

"**Costos de Cierre**" significa los costos y contribuciones incurridos por la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión en relación con la adquisición de un bien inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos, derechos y gastos de registro e impuestos sobre adquisición de inmuebles.

"**Cuenta de Distribuciones**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta de Impuestos**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta de Inversiones**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.8 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta de Reserva de Gastos**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta de Reserva de Operación**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.12 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuenta General**" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Cuentas del Fideicomiso**" significa la referencia colectiva a la Cuenta General, la Cuenta de Reserva de Gastos, la Cuenta de Reserva de Operación, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Impuestos, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar y cualesquiera otras cuentas y/o sub-cuentas que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

"**Daños**" significa cualesquier 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 conforme a la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Derechos de Crédito**" significan aquellos derechos (incluyendo derechos de cobro de intereses, accesorios y principal) derivados de cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión.

"**Desinversión**" significan aquellas operaciones conforme a las cuales la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión enajenen o dispongan, de manera total o parcial, de Inversiones, incluyendo, tratándose de Inversiones en Deuda, la amortización e intereses devengados no pagados de dichas Inversiones en Deuda, o tratándose de Inversiones en Capital, la recepción de cualquier cantidad derivada de tales Inversiones, como el pago de dividendos, reembolsos u otras distribuciones, en el entendido que estas operaciones o cantidades podrán realizarse o recibirse directamente por el Fideicomiso, en la medida posible conforme a la legislación aplicable, incluyendo la legislación fiscal.

"**Día Hábil**" significa cualquier día que no sea sábado o domingo, o día feriado obligatorio por ley, en el que las instituciones de banca múltiple en México deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público, conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.

"**Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar**" significa la cantidad que resulte de sumar la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

"**Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial**" significa las cantidades pagaderas al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a quien el Fideicomisario en Segundo Lugar designe, de conformidad con la Cláusula 11.9 (c)(iv), del Contrato de Fideicomiso.

"**Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente**" significa las cantidades pagaderas al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a quien el Fideicomisario en Segundo Lugar designe, de conformidad con la Cláusula 11.9(c)(v), del Contrato de Fideicomiso.

"**Distribuciones**" significa las Distribuciones que realice al Fiduciario a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

"**Documentos de la Emisión**" significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, el título o los títulos que documenten los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión, al Contrato de Colocación, al Contrato de Coinversión y a todos los anexos de dichos contratos, según los

mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

"**Efectivo Disponible**" significa el efectivo remanente en la Cuenta de Distribuciones conforme a la Cláusula 11.9(b) del Contrato de Fideicomiso.

"**Emisión**" significa la emisión de los Certificados, 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 la Cláusula 3.1(a)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"**Emisión Subsecuente**" significa cada emisión de Certificados 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 hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

"**Emisnet**" significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

"**Evento de Remoción del Administrador**" tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Administración.

"**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 en la Cláusula 3.2(c)(iii) del Contrato de Fideicomiso.

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

"**Fecha de Pago Final Anticipado por Desinversión**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

"**Fecha de Registro**" significa, respecto de cualquier Fecha de Emisión Subsecuente, la fecha que tenga lugar 3 Días Hábiles 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 cumplir con la Llamada de Capital de que se trate.

"**Fecha de Vencimiento**" significa la fecha que sea el décimo quinto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial, según la misma sea prorrogada por el Administrador previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC.

"**Fecha Ex-Derecho**" significa la fecha que tenga lugar 2 Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro o aquella otra fecha que se señale en cualquier Aviso de Llamada de Capital.

"**Fideicomisario en Segundo Lugar**" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

"**Fideicomiso**" significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2527.

"**Fideicomitente**" significa MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

"**Fiduciario**" significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como tal carácter en el Fideicomiso CIB/2527.

"**Fines del Fideicomiso**" significa todas y cada una de las actividades y el cumplimiento del Fiduciario con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso,

incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos inmuebles, ya sea directa o indirectamente, en los términos del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido que el Fiduciario tendrá prohibido llevar a cabo inversiones en los sectores establecidos en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.

"**Funcionarios Clave**" significa el equipo de profesionales del Administrador, inicialmente integrado por los señores Jerónimo Marcos Gerard Rivero, Victor Manuel Barreiro García Conde, Carlos Real González, Pedro Morera Gómez y Eduardo Güémez Sarre; en el entendido que dichos Funcionarios Clave iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto por el Fideicomiso y por el Contrato de Administración, caso en el cual se entenderá por Funcionarios Clave a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Administrador; en el entendido, además, que, a la absoluta discreción del Administrador, el señor John Aaron Blumberg podrá ser automáticamente considerado como Funcionario Clave sustituto de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

"**Gastos Continuos**" significa todos y cada uno de los gastos honorarios y costos necesarios para (a) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (b) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (c) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (d) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, y (e) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

"**Gastos de Desinversión**" significan los gastos (en los casos aplicables, más el impuesto al valor agregado), que se hayan incurrido respecto del análisis, implementación y cierre de una potencial Desinversión o de una Desinversión, incluyendo cualesquiera indemnizaciones pagaderas respecto de una Desinversión. Los Gastos de Desinversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

"**Gastos de Emisión**" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión Inicial, la constitución del Fideicomiso y cada Emisión Subsecuente, 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 y del Representante Común, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, los Valuadores Independientes y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la Emisión, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso, en la Emisión Inicial o en cualquier Emisión Subsecuente, (f) los honorarios y gastos pagaderos a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso, la Emisión Inicial y cada Emisión Subsecuente, 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 de los Certificados Bursátiles, e (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. Los Gastos de Emisión serán a cargo del Fideicomiso.

"**Gastos de Inversión**" significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la

desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por el Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños y Seguros de Propiedad, según sea aplicable; y (vi) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Participación.

"**Gastos de Mantenimiento**" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren al Comité Técnico, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes, (xi) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquiera costos, gastos y honorarios pagaderos al Valuador Independiente derivados de cualquier avalúo de inmuebles distinto de aquellos descritos en el inciso (iv) de la definición de "Gastos de Inversión", (xiv) las primas de seguro y demás pagos necesarios para mantener vigentes las pólizas de Seguros contra Daños; (xv) las primas y demás pagos para la contratación y mantenimiento de Seguros de Responsabilidad, según sea aplicable; y (xvi) 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 por Administración, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, ni los Gastos de Inversión.

"**Gastos del Fideicomiso**" significa la referencia en conjunto a los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión, los Gastos Continuos, los Gastos de Desinversión y la Comisión por Administración.

"**Grupo MRP**" significa MRP Group L.P., una sociedad constituida conforme a las leyes de Ontario, Canadá, y todas las entidades sobre las que MRP Group L.P. ejerza Control.

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

"**Instrucción para Llamada de Capital**" significa el documento que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común en términos de la Cláusula 3.2(c) del Contrato de Fideicomiso.

"**Instrumentos de Inversión**" significa cualesquiera convenios, contratos o instrumentos que el Administrador determine como necesarios o convenientes para implementar una Inversión.

"**Intermediarios Colocadores**" significa, aquellas casas de bolsa que actúen como intermediarios colocadores en la oferta pública restringida de la Emisión Inicial.

"**Inversiones**" significa, conjunta o separadamente, Inversiones en Capital e Inversiones en Deuda.

"**Inversiones en Capital**" significa aquéllas inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso directamente o a través de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, que se lleven a cabo mediante la compraventa o suscripción de títulos representativos del capital social, o contribuciones, aportaciones o transmisiones de dinero a favor de los Vehículos de Inversión; en el entendido que las inversiones no se realizarán en valores inscritos en el RNV.

"**Inversiones en Deuda**" significa (i) cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión, o (ii) inversiones a través de financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión; en el entendido que las inversiones no se realizarán en valores inscritos en el RNV.

"**Inversiones Permitidas**" significa cualquiera de las siguientes inversiones: (i) valores o vehículos de inversión en valores o vehículos de inversión en valores a cargo y/o avalados por el Gobierno Federal Mexicano inscritos en el RNV, denominados en Pesos o en Dólares, de liquidación inmediata, (ii) en instrumentos de deuda o vehículos de inversión en instrumentos de deuda (a) gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal de México o (b) Gubernamentales emitidos por el Gobierno Federal de los Estados Unidos de América o por el Departamento del Tesoro de dicho país y denominados en Dólares.

"**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 de México, S.A. de C.V. (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 demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"**IVA**" significa el Impuesto al Valor Agregado y demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.

"**Ley Aplicable**" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, 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.

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

"**LIC**" significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"**Límite de Apalancamiento**" significan los límites de apalancamiento establecidos para el Fideicomiso conforme a la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Línea de Suscripción**" significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o a contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar, total o parcialmente cualquier Inversión o pagar Gastos o pasivos; en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos previo a, conjuntamente con, en sustitución o ausencia 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.

"**Lineamientos de Inversión**" significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G", según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"**LISR**" significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

"**Llamada de Capital**" significa el requerimiento que haga el Fiduciario a los Tenedores en cualquier momento durante el Periodo de Inversión para efecto de que cantidades de dinero en efectivo para los propósitos que el Administrador determine conforme a la Cláusula 3.2(b) del Contrato de Fideicomiso.

"**LMV**" significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

"**México**" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"**Miembro Independiente**" significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

"**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**" significa el monto total, en Pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de una Llamada de Capital conforme a la Cláusula 3.2(c)(i) del Contrato de Fideicomiso.

"**Monto Destinado a Inversiones**" significa el monto que resulte de restar el Monto Máximo de la Emisión menos (i) los Gastos de Emisión, (ii) la Reserva de Gastos y (ii) la Reserva para Gastos de Asesoría.

"**Monto Inicial de la Emisión**" significa la cantidad, sin deducciones, que resulte de la colocación de los Certificados que integran la Emisión Inicial, en términos del Acta de Emisión.

"**Monto Invertido**" significa el monto total que haya sido desembolsado para realizar Inversiones o Reinversiones, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones).

"**Monto Máximo de la Emisión**" significa la cantidad que resulte de multiplicar por 5 el Monto Inicial de la Emisión; en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se verá 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 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 la Reserva de Gastos de Asesoría),y (ii) la suma de todos los Montos Adicionales de la Emisión (excluyendo la Reserva de Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha fecha de distribución.

"**MRP**" significa MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

"**Negligencia Grave**" significa la omisión de la debida y elemental diligencia de aquellas personas que fueren menos previsoras.

"**Patrimonio del Fideicomiso**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Periodo de Cura**" significa el periodo durante el cual cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente podrá subsanar dicho incumplimiento conforme a la Cláusula 3.3(a) del Contrato de Fideicomiso.

"**Periodo de Inversión**" significa el periodo de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que el Periodo de Inversión (i) podrá extenderse por un plazo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; y (ii) terminará en la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir el 80% del Monto Destinado a Inversiones.

"**Persona**" significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.

"**Persona Exculpada**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Persona Indemnizada**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso.

"**Persona Independiente**" significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, y del Administrador.

"**Personal**" significa cualquier funcionario, consejero, apoderado empleado, filial o agente del Representante Común.

"**Pesos**" y "**$**" significa la moneda de curso legal en México.

"**Porcentaje de Participación**" significa, para el Coinversionista, el 5%, y para el Fiduciario, el 95%, en cada caso de la cantidad que se proponga como Monto Invertido respecto de cualquier Inversión o Reinversión, según sea el caso.

"**Precio por Certificado**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.1(a)(ii)(2) del Contrato de Fideicomiso.

"**Presidente**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2(k)(iii) del Contrato de Fidecomiso.

"**Préstamo**" significa (i) cualquier financiamiento, como quiera que el mismo se documente, que otorgue el Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que la Sociedad Controladora cuente con recursos para realizar las Inversiones de manera directa o a través de los Vehículos de Inversión así (ii) como cualquier financiamiento, como quiera que el mismo se documente, que otorgue el Fideicomiso a los Vehículos de Inversión , a efecto de que los Vehículos de Inversión cuenten con recursos para realizar las Inversiones.

"Proyecto en Operación" significa un activo inmobiliario que tenga cuando menos un espacio rentado y, tratándose de proyectos comerciales, que esté abierto al público.

"**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.

"**Reinversión**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso.

"**Reporte Anual**" significa el reporte que el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico conforme a la Cláusula 12.4 del Contrato de Fideicomiso.

"**Representante Común**" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

"**Reserva de Gastos**" significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"**Reserva de Operación**" significa la reserva constituida y que se mantenga en los términos de la Cláusula 11.7 del Contrato de Fideicomiso, misma que en ningún momento podrá exceder del 2% del Patrimonio del Fideicomiso.

"**Reserva para Gastos de Asesoría**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.5(iii) del Contrato de Fideicomiso.

"**Retorno Preferente**" significa la 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 la Reserva para Gastos de Asesoría):
(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 la primera Fecha de Emisión Subsecuente y hasta dicha fecha de distribución.

(b) respecto de cada Monto Adicional de la Emisión, sobre el total de dicho monto, a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva y hasta dicha fecha de distribución

en el entendido que además de los conceptos anteriores, cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados Bursátiles, por virtud de lo dispuesto por la legislación fiscal en México o cualquier cambio en la misma o por cualquier otra razón, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una Distribución hecha a los Tenedores por el monto y en la fecha de que se trate, para efectos del cálculo del Retorno Preferente y de la distribución de recursos de acuerdo con la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

"**RNV**" significa el Registro Nacional de Valores.

"**RUG**" significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

"**Secretario**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2(k)(iii) del Contrato de Fideicomiso.

"**Seguros**" significa la referencia conjunta a los Seguros Contra Daños y a los Seguros de Responsabilidad.

"**Seguros contra Daños**" significa los seguros contra daños sobre los inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, que deberán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador.

"**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 la Sociedad

Controladora o de los Vehículos de Inversión, que deberán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador en términos del Contrato de Administración.

"**Seguros de Responsabilidad**" significa los seguros de responsabilidad para los miembros del Comité Técnico, ejecutivos del Administrador, de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión, y por conceptos y respecto de Personas similares, que deberán ser contratados y mantenidos por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador.

"**Sesión Inicial**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2(n) del Contrato de Fideicomiso.

"**Sociedad Controladora**" significa la sociedad mercantil que el Fiduciario constituya o cuyas Acciones adquiera o el contrato de fideicomiso que celebre para los efectos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

"**Tenedor**" significa cualquier tenedor de Certificados Bursátiles.

"**Tenedor Registrado**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 3.2(f) del Contrato de Fideicomiso.

"**TIIE Aplicable**" significa, respecto de cualquier Periodo de Cura, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior al inicio de dicho Periodo de Cura.

"Tienda Ancla" significa cualquier espacio dentro de un centro comercial cuya Área Bruta Rentable sea igual o superior a 2,000 metros cuadrados.

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

"**Valuador Independiente**" significa un valuador independiente contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Valuador Inmobiliario**" significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

"**Vehículo de Coinversión**" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.1 del Contrato de Coinversión.

"**Vehículo de Inversión**" significa cualquier sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, o vehículo de propósito específico constituido conforme a la legislación mexicana, cuyas acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios no se encuentren listadas en bolsa, mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo hace hincapié en cierta información seleccionada del presente prospecto con el propósito de ayudar al lector a entender nuestro negocio, al Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, misma que no es ni pretende ser exhaustiva. Para una mejor comprensión, es preciso leer cuidadosamente la información que aparece de un modo más puntual en otras secciones de este prospecto, incluyendo aquélla que se presenta en la sección "Factores de Riesgo.

Las referencias en este prospecto a "nosotros", "nuestro", "el Fideicomitente", "El Fideicomitente y Administrador", "El Administrador" o "MRP" se refieren, salvo que expresamente se indique otra cosa, a MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

Fundada en 2003, consideramos que MRP es una plataforma integrada líder que se enfoca en la administración de capital institucional en el sector inmobiliario en México. A la fecha MRP ha comprometido y administrado inversiones por más de $25,000,000,000.00 M.N. en 73 proyectos para un total de 1.4 millones de m² de área rentable bruta en 4 fondos institucionales. Las propiedades de los primeros tres fondos anteriores fueron exitosamente desinvertidas en su totalidad en diciembre de 2013. El retorno bruto realizado de los fondos desinvertidos es de 20.3% con un múltiplo sobre el capital invertido de 2.2x.

En cuanto al portafolio actual bajo la emisión MRPCK12, este contempla a la fecha 22 propiedades de las cuales 11 están en operación y 11 en desarrollo. Adicionalmente 2 más se encuentran en etapas avanzadas de cierre. Se presenta una tabla que incluye el listado completo de inversiones al cierre del segundo trimestre del 2016.

Proyectos en Operación	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Inversión (MX$ mm)
1. Fresnillo ('12)	7,008	Sam's	Standalone	<250
2. Navojoa ('13)	6,665	Sam's	Standalone	<250
3. Saltillo ('13)	9,554	Sam's	Standalone	<250
4. Mazatlán ('13)	8,563	Bodega Aurrerá, Coppel	Powercenter	<250
5. Tapachula ('14)	6,798	Bodega Aurrerá, Coppel	Powercenter	<250
6. Guzmán ('14)	6,809	Sam's	Standalone	<250
7. Hermosillo ('14)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
8. Tollocan ('15)	13,066	Supercenter, Promoda, Toks	Powercenter	<250
9. Celaya ('15)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
10. Aguascalientes ('15)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
11. Tláhuac ('16)	22,082	Chedraui, Cinemex, Promoda	Vertical Infill	250-500
	98,782			1,237

Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Proyectos en Desarrollo	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Usos Mixtos	Inversión (MX$ mm)
1. Cuernavaca ('16)	14,988	Suburbia, Cinepolis, Promoda	Vertical Infill	-	250-500
2. Barranca ('16)	58,629	Sam's, Supercenter, Sears, Cinepolis, H&M, Recorcholis	Vertical Infill	O	>800
3. La Raza ('16)	8,739	Sanborn's, Cinemex, Smartfit, City Express[1]	Vertical Infill	H	<250
4. Granero ('16)	12,159	Supercenter, Gimnasio	Powercenter	-	<250
5. Joroba ('16)	6,480	Bodega Aurrerá	Powercenter	-	<250
	100,995				**2,356**

R= Residencial; O= Oficinas; H= Hotel
(1) Shadow Anchor, no considerado en ARB
Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Proyectos en Desarrollo	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Usos Mixtos	Inversión (MX$ mm)
1. Boturini ('17)	43,263	Sam's, Supercenter, Cinemex, Coppel, Promoda	Vertical Infill	-	>800
2. Satélite ('17)	25,256	Autoservicio Premium, Cinépolis	Vertical Infill	O*,H*	500-800
3. Periférico ('19)	56,046	Autoservicio Premium, Cinépolis, Departamental	Vertical Infill	R,O,H	>800
4. León ('19)	39,682	Departamental, Cinépolis, Best Buy, Gym, Fast Fashion	Vertical Infill	R,O,H	>800
5. Díaz Mirón ('18)	12,492	Autoservicio, Cinépolis	Vertical Infill	-	250-500
6. Insurgentes ('19)	58,300	Cinépolis	Vertical Infill	O	>800
	235,038				**6,800**

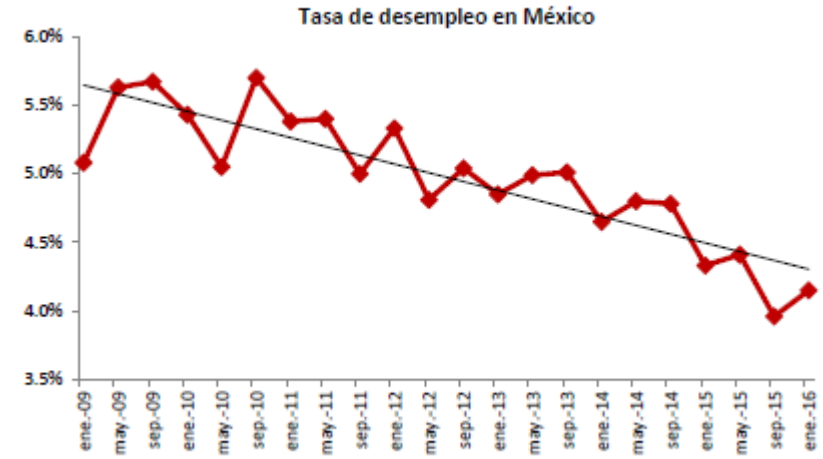
Resumen del Portafolio							
ARB (m²)	434,815	**Inversión (MX$ mm)**	10,393	**Yield Aprobado[1]**	11.7%	**Yield Actual[1]**	12.0%

R= Residencial; O= Oficinas; H= Hotel, *Potencial
(1) Yield Aprobado: NOI @ estab. / inversión aprobada; Yield Total es un promedio ponderado ; Yield Actual: NOI @ estab. / inversión al 4Q15; Yield Total es un promedio ponderado
Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Entorno favorable para el sector inmobiliario institucional

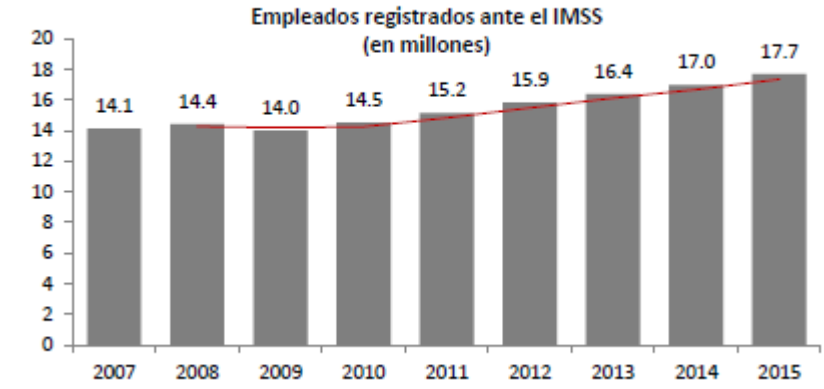
- Economía estable y con crecimiento constante
- Demografía favorable para todos los sectores inmobiliarios
- Consolidación y expansión de la clase media
- Fortalecimiento de demanda interna
- Demanda por espacios de calidad, minimización de traslados en ciudades
- Crecimiento y expansión de marcas internacionales
- Costos competitivos de manufactura
- Ocupación hotelera creciente

- La tasa de desempleo decreciente favorece la demanda interna



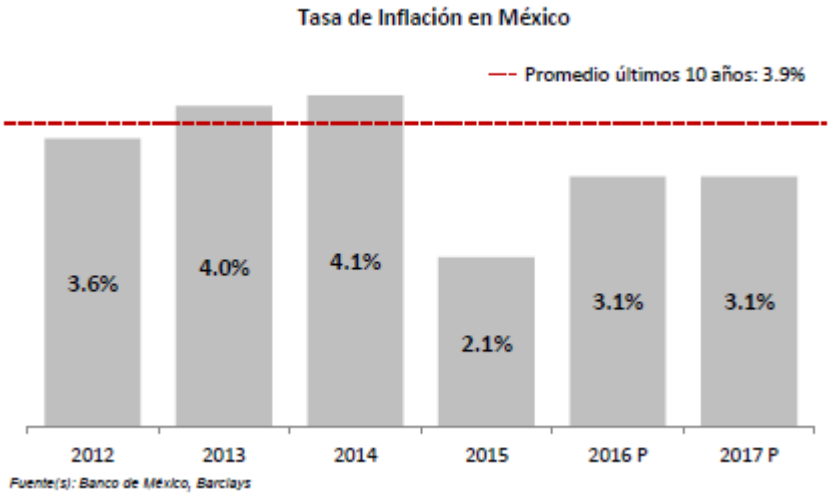
Fuente(s): FMI

- La penetración del empleo formal en México es cada vez mayor



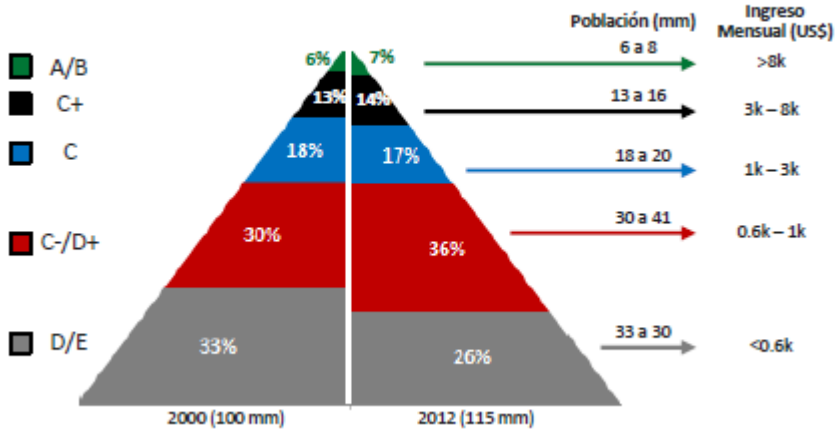
Fuente(s): INEGI

- Promedio de inflación de 3.9% en la última década



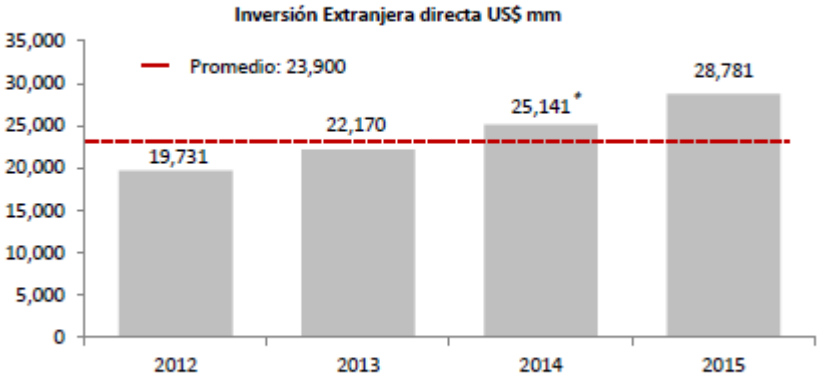
Fuente(s): Banco de México, Barclays

- La creciente clase media y tendencias demográficas favorables incrementan el consumo y el ingreso disponible fortaleciendo el mercado interno



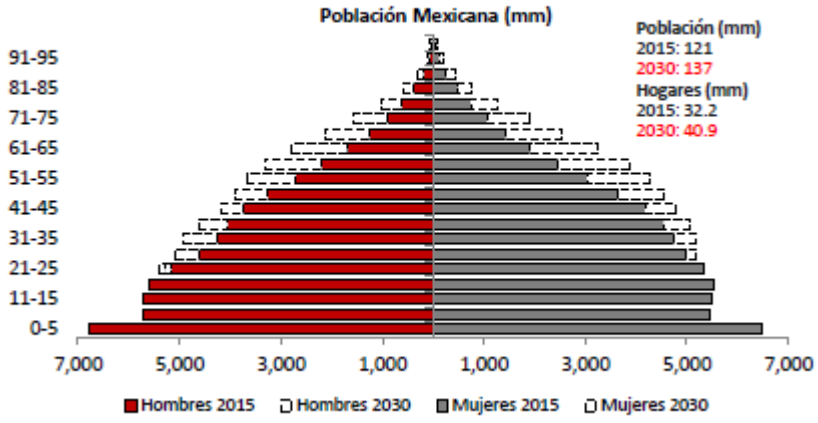
Fuente(s): INEGI, AMAI

- 51 acuerdos y tratados comerciales con más de 45 países distribuidos en 3 continentes



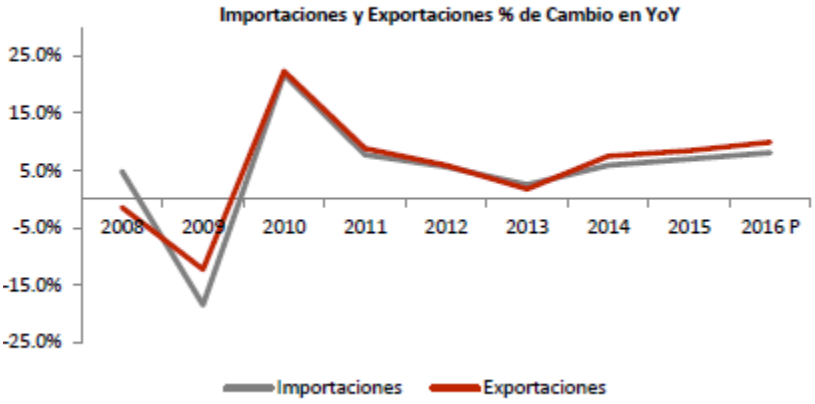
Fuente(s): Banco de México
** 2014 excluye la transacción de la venta de Grupo Modelo (MX$ 23,000 mm)*

- El "bono demográfico" se traduce en 16 millones de personas adicionales en 15 años y una tendencia a menos habitantes/hogar



Fuente(s): CONAPO

- Economía basada en exportaciones de manufactura. El TLC provee acceso a un mercado potencial que representa el 60% del PIB mundial



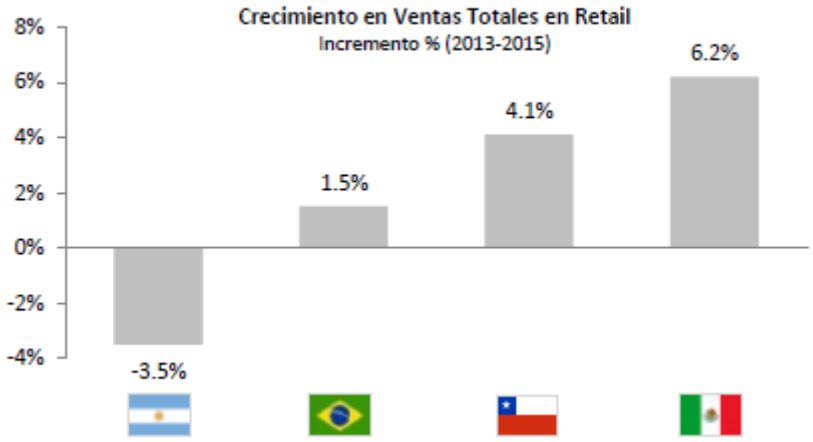
Fuente(s): International Monetary Fund, Promexico

ARB de Centros Comerciales en México: 18 millones de m²

	Fashion Mall	Power centers y Regionales	Centros Comunitarios y Vecinales
Total ARB (mm m2)	3.9	7.2	6.9
Ocupación Promedio	~90%		
Renta Mensual Promedio (MX$)	300	175	180
Principales Sub-mercados	Más del 50% del total del ARB Mexicana está concentrada en el CDMX, Guadalajara y Monterrey		

Fuente (s): CBRE 2014, C&W 2014

- México presenta una tendencia favorable vs sus principales comparables en América Latina

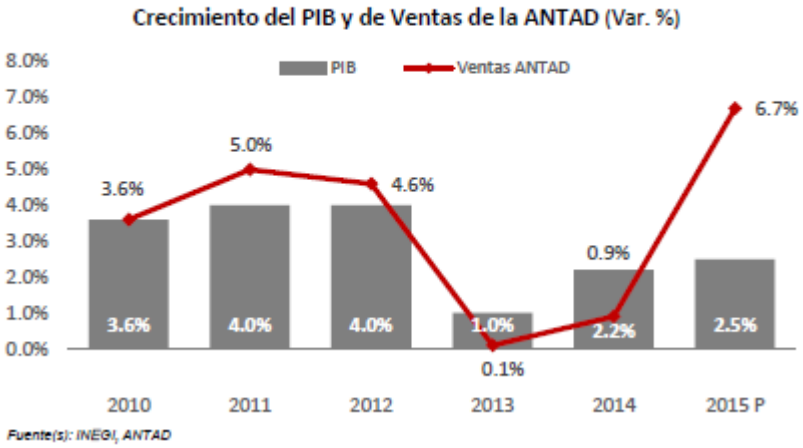


Fuente(s): Deloitte

- Crecimiento sostenido de piso de ventas impulsado por la expansión de los principales minoristas

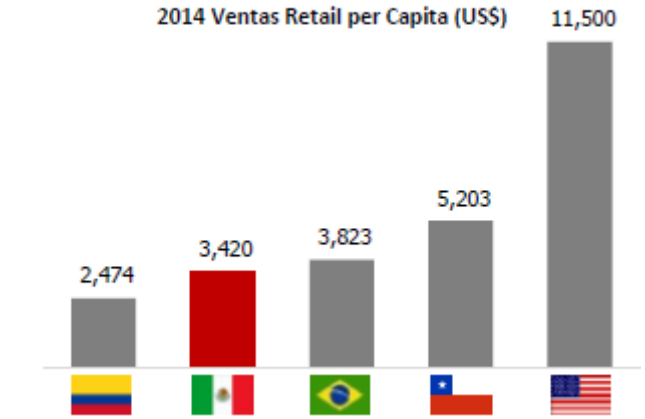
Fuente(s): ANTAD

- Existe una tendencia de recuperación en las ventas de autoservicio a pesar de una desaceleración reciente del crecimiento económico



Fuente(s): INEGI, ANTAD

- Mercado doméstico potencia la expansión del sector



Fuente(s): AT Kearney

- Marcas internacionales continúan llegando a México

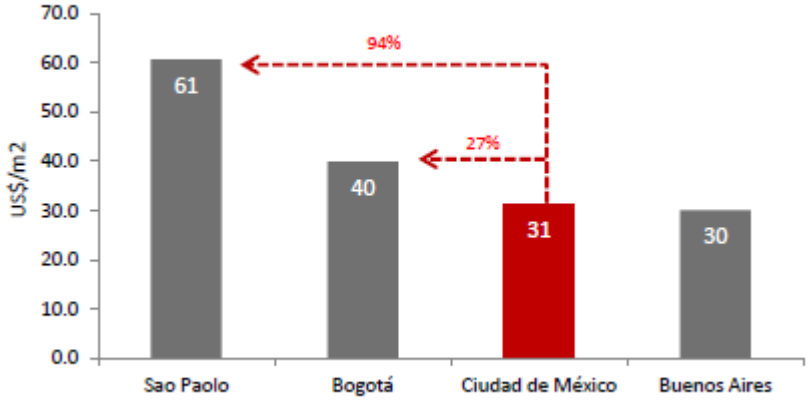
Fuente: Forbes, El Universal, El financiero, CNN Expansión, páginas oficiales de las marcas

Las oficinas A/A+ en México representan 5.6 millones de m²

A/A+	CDMX	Monterrey	Guadalajara
ARB* Total ('000 m²)	4,860	955	332
Ocupación Promedio	88.9%	78.7%	95.8%
Renta Mensual Promedio (US$/m²)	27.8	24	19.4
Principales Sub-mercados	Polanco, Reforma, Santa Fe	Valle Oriente, Centro, G. Morín	Puerta Hierro, Vallarta-Periférico, Zona Financiera

Fuente(s): CBRE Sep '16

Rentas de oficinas (A/A+) vs ciudades comparables de América Latina



Fuente(s): C&W 2014

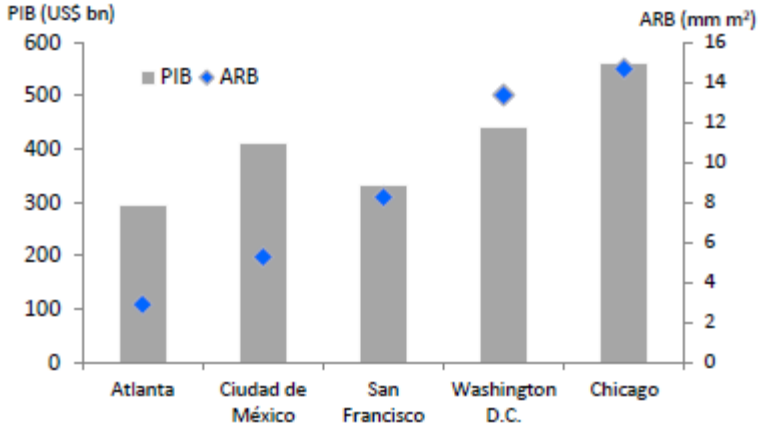
Atractivas dinámicas de mercado

- El crecimiento actual del sector está impulsado principalmente por:
  - Creciente sector bancario y financiero
  - Sector de servicios en expansión
  - Necesidad por espacios de mayor calidad A/A+
  - Fuerza laboral creciente
  - Obsolescencia de inventario actual

- Las recientes reformas (laboral, educativa, financiera, tributaria, de telecomunicaciones y energía) se traducen en mayor crecimiento e impulsan la demanda por espacios de calidad

Fuente(s): MRP

Importante Potencial de Crecimiento en oficinas Clase A



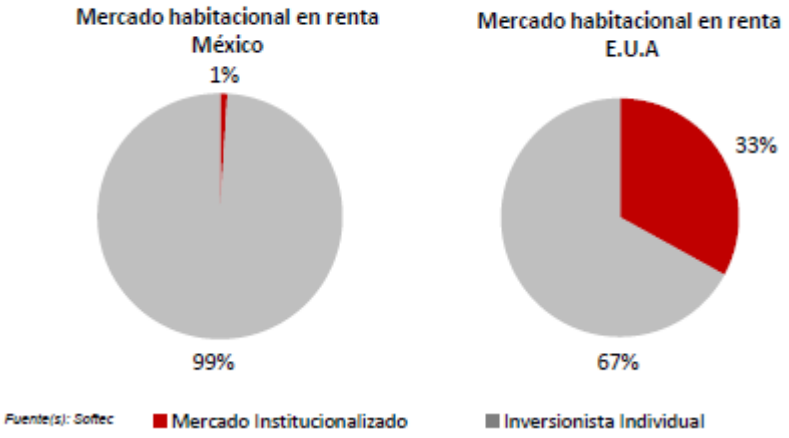
Fuente(s): World Bank, Colliers, Jones Lang Lasalle

Dinámicas de mercado atractivas

- 30 ciudades del país superan el medio millón de habitantes. Para el 2020, se estima que serán 80
- En 2015 la demanda por movilidad aumentó 4.2% con respecto al año anterior. Hay una tendencia positiva de familias que buscan mejorar la calidad de sus hogares
- Las familias que pagan una renta presentan un ingreso monetario promedio superior (10%) a aquellas que son propietarias
- Principales mercados con factores atractivos para este nicho: ZMCM, Monterrey, Guadalajara y Puebla

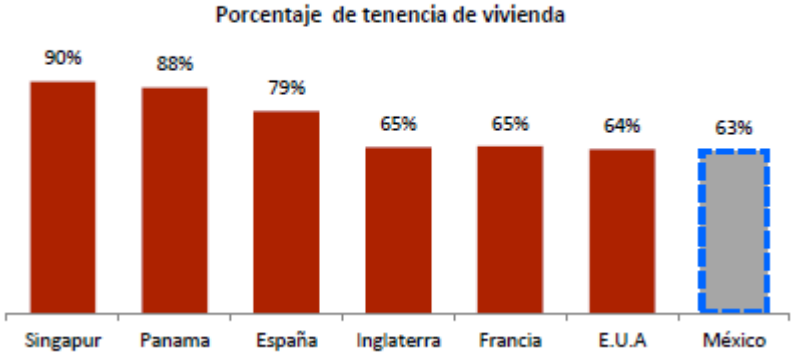
Fuente(s): Softec,SHF

- El mercado habitacional en renta en México presenta un esquema no institucionalizado, el 99% de la inversión proviene de inversionistas individuales



Fuente(s): Softec

- En México (2012) solo el 63% de la población es dueño de su casa habitación, el resto de los habitantes la renta o se encuentra en otro esquema habitacional

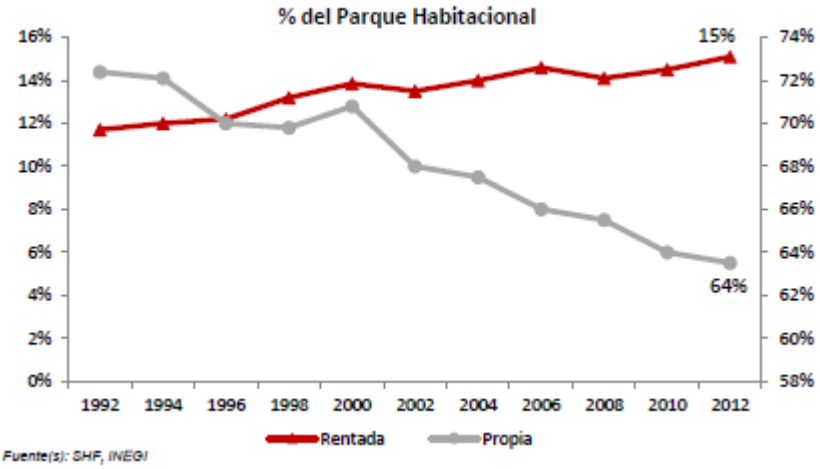


Fuente(s): OCDE, BID, INEGI

1

[1] MRP – favor de proporcionar información más reciente disponible.

- Tendencia creciente en la participación de mercado de la vivienda en renta



Fuente(s): SHF, INEGI

[2]

Cerca de 58 millones de m² en 9 sub-mercados principales

	Norte	Centro	Bajío
ARB Total (mm m2)	33.0	11.2	13.7
Ocupación Promedio	92.5%	95.6%	95.7%
Renta Mensual Promedio (US$/m2)	4.03	4.44	3.81
Principales Sub mercados	Monterrey, Cd. Juárez, Tijuana	Ciudad de México, Toluca, Puebla	Guanajuato, Guadalajara, Querétaro

Fuente(s): Jones Lang LaSalle a Junio 2016

Condiciones Favorables para la Exportación

- El costo de mano de obra y costos de insumos han mejorado la posición competitiva de México frente a China

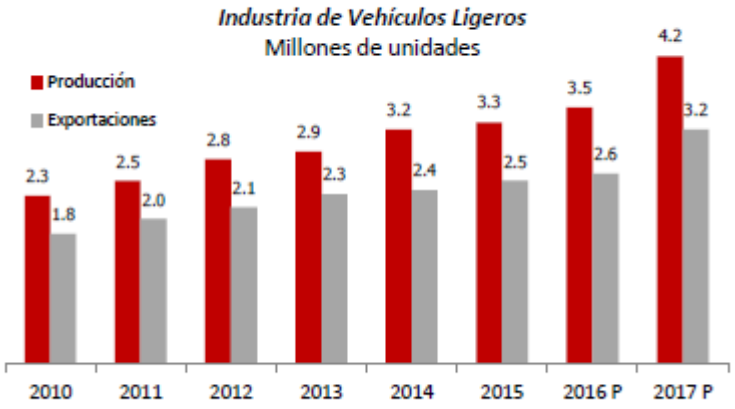
Fuente(s): AlixPartners 2013

[2] MRP – favor de proporcionar información más reciente disponible.

Dinámicas de Mercado Atractivas en un economía basada en exportaciones

- Transacciones de más de un millón de dólares por minuto con Estados Unidos
- México ofrece diferentes factores atractivos para manufactores basados en exportación incluyendo
  - Mano de obra calificada a precios competitivos
  - Cercanía con el mercado más grande del mundo
  - Estructuras competitivas de prestamos y precios
  - Recientes reformas estructurales impulsan competitividad
- Una de las 15 principales economías globales de manufactura (por su valor añadido bruto)
- En los últimos años se han desarrollado sectores como: automotriz, aeronáutico, de dispositivos e insumos médicos, y electrodomésticos
- De 2011 a la fecha la industria automotriz ha inyectado US$ 11,408 millones. Se espera una inversión adicional de US$ 4,500 mm en los próximos años

- La industria automotriz de México está enfocada en la exportación, el mercado doméstico empieza a ser significativo



Fuente(s): IHS Global 2016

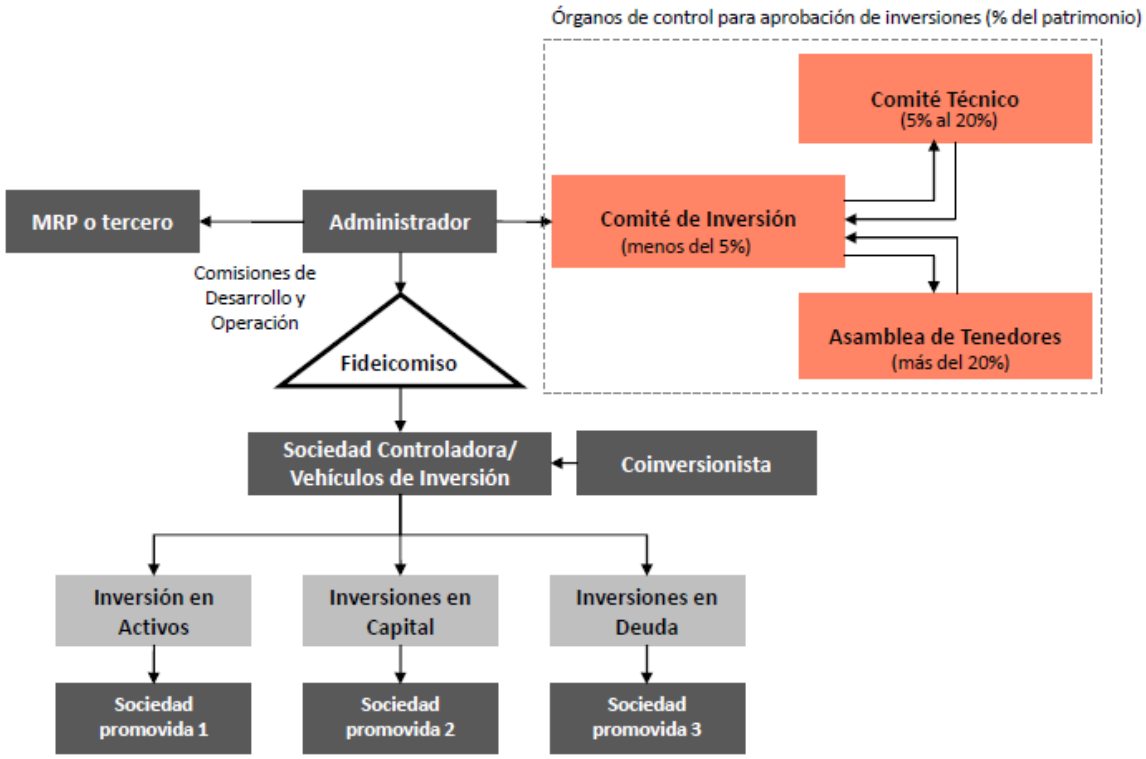
Criterios generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores

Los criterios generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores se encuentran descritos en el Apartado "*EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto.

La Operación

El propósito de nuestra operación es la constitución de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sujetos al mecanismo de llamadas de capital que invertirá en una Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión, los cuales realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México.

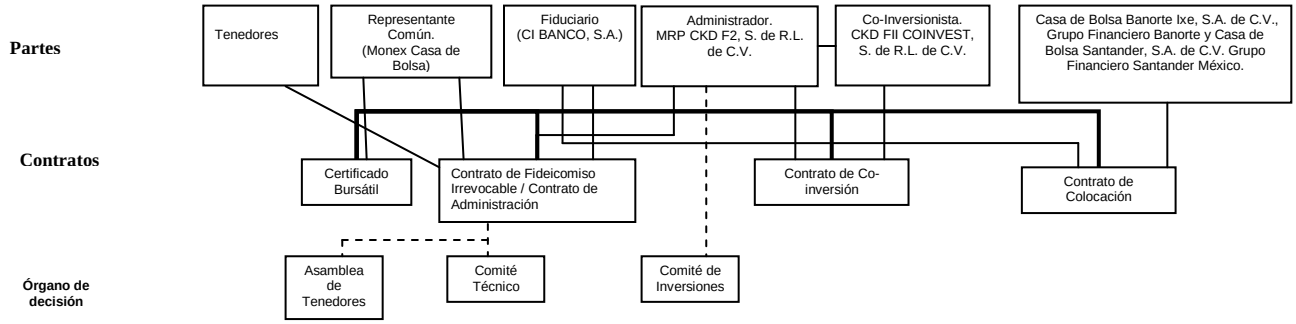
La siguiente gráfica muestra una descripción esquemática de la estructura de la Emisión:



*Fuente: MRP.

Partes, Contratos y Órganos de Decisión

A continuación se mostramos una gráfica con las partes, los contratos y los órganos de decisión de nuestro Fideicomiso:



*Fuente: MRP

Tal como se muestra en la gráfica anterior los contratos de la operación son el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión. Para mayor detalle de los contratos de la operación. Ver " *Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios – 3.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso, 3.2 Extracto del Contrato de Administración, 3.3. Extracto de Contrato de Coinversión* del presente prospecto.

Esquema de la operación y Lineamientos de Inversión

El propósito de la presente operación es que el Fiduciario realice la Emisión Inicial y posteriormente las Emisiones Subsecuentes bajo el esquema de Llamadas de Capital y que el Fiduciario canalice Inversiones a

través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión.

Para instrumentar lo anterior, el 26 de agosto de 2016, MRP como fideicomitente, administrador, y fideicomisario en segundo lugar, el Fiduciario y el Representante Común celebraron el Contrato de Fideicomiso. En dicho Contrato de Fideicomiso se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles bajo el esquema de Llamadas de Capital, de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión:

- El Fideicomiso podrá invertir en terrenos para (i) el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y/o (ii) 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 comercial, industrial, oficinas y hoteles, excluyendo el uso residencial destinado a venta (y no a arrendamiento).

- 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 factibilidades de servicios necesarias (agua, drenaje, energía, vialidad y otras aplicables), y que los mismos puedan ser ocupados legalmente.

- 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.

- Los terrenos deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México, en poblaciones, que con sus áreas conurbadas, tengan un mínimo de 50,000 habitantes.

- Ningún proyecto puede representar más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

- En su conjunto, las Inversiones que consistan en adquisición de Proyectos en Operación no podrán exceder del 25% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de oficinas, no podrán exceder del 40% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de hoteles, no podrán exceder del 15% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos residenciales en renta, no podrán exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de uso comercial, deberán constituir al menos el 60% del Monto Máximo de la Emisión; lo anterior en el entendido de que tratándose de inmuebles de uso comercial, el Fideicomiso podrá invertir si las Tiendas Anclas tienen el compromiso de arrendar por lo menos por un término de 5 años.

- Que los proyectos que no se encuentren ubicados en la Ciudad de México y el área metropolitana, el Estado de México, la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en sus zonas conurbadas, la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y en sus zonas conurbadas, no podrán exceder del 60% Monto Máximo de la Emisión.

		Límite% CKD	Activo(s)	Estrategia	Ubicación Objetivo	Inversión (mm)[1]
	Enfoque Principal	Retail 60% - 100%	Centros Comerciales	• Interés de anclas • Producto diferenciado • Demanda subatendida	• Principales áreas metro y ciudades en crecimiento • Pob> 200 mil	70-1,700
			Stand-alone	• Expansión de principales autoservicios y "category killers"	• Pob> 60 mil habitantes • Interior del país • Subatendidas por autoservicio/marca	
		Oficinas 0% - 40%	Oficinas	• Ubicaciones estratégicas, enfoque mercado largo plazo	• Principales corredores de oficina en zonas metro • Demanda insatisfecha/naciente	250-2,000
		Hoteles 0% - 15%	Hoteles	• Complementario en usos mixtos • Ubicaciones estratégicas	• Principales zonas metro del país (ZMCM, GDL, MTY, PUE, QRO, LEON...)	120-400
	Oportunista	Otros Usos 0% - 10%	Residencial en Renta	• Ubicaciones irremplazables • Generadores demanda claramente identificados • Complementarios usos mixtos	• Zonas densamente pobladas en ZMCM, GDL, MTY, PUE • Demográfico "aspiracional"	200-1500

[1]Datos para un proyecto de inversión "prototipo"

La Inversión que no cumpla los Lineamientos de Inversión aquí descritos estará sujeta a la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe una Inversión que haya sido sometida a su aprobación, esta Inversión podrá ser ofrecida a cualquier otro tercero sin responsabilidad alguna para el Administrador, siempre y cuando se ofrezca a dicho tercero en los mismos términos y condiciones a los que fue sometida para la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Para evitar dudas, para calcular los porcentajes de los proyectos o Inversiones respecto del Monto Máximo de la Emisión se considerará (i) como numerador, la cantidad de dinero proveniente de la colocación de los Certificados que directa o indirectamente pague el Fiduciario por dicho proyecto o Inversión, sin considerar deudas o préstamos incurridos para financiarlo, siempre que dichas deudas o préstamos sean sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) como denominador, el Monto Máximo de la Emisión al momento de efectuar el cálculo.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario en el que se pretende invertir

Al momento de la emisión, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, dado que el Fideicomiso opera como un fondo que está a la búsqueda de oportunidades de inversión, cuya disponibilidad no es posible prever en dicho momento. Lo anterior en el entendido que, en general, el Fideicomiso invertirá principalmente en el desarrollo y adquisición de activos comerciales (desde proyectos *stand-alone* hasta *power centers*, centros comerciales regionales y/o *fashion malls*) a lo largo del territorio nacional así como en desarrollos de proyectos de usos mixtos, según se describe a continuación:

		Límite% CKD	Activo(s)	Estrategia	Ubicación Objetivo	Inversión (mm)[1]
	Enfoque Principal	**Retail** 60% - 100%	Centros Comerciales	• Interés de anclas • Producto diferenciado • Demanda subatendida	• Principales áreas metro y ciudades en crecimiento • Pob> 200 mil	70-1,700
			Stand-alone	• Expansión de principales autoservicios y "category killers"	• Pob> 60 mil habitantes • Interior del país • Subatendidas por autoservicio/marca	
		Oficinas 0% - 40%	Oficinas	• Ubicaciones estratégicas, enfoque mercado largo plazo	• Principales corredores de oficina en zonas metro • Demanda insatisfecha/naciente	250-2,000
		Hoteles 0% - 15%	Hoteles	• Complementario en usos mixtos • Ubicaciones estratégicas	• Principales zonas metro del país (ZMCM, GDL, MTY, PUE, QRO, LEON...)	120-400
	Oportunista	**Otros Usos** 0% - 10%	Residencial en Renta	• Ubicaciones irremplazables • Generadores demanda claramente identificados • Complementarios usos mixtos	• Zonas densamente pobladas en ZMCM, GDL, MTY, PUE • Demográfico "aspiracional"	200-1500

[1]Datos para un proyecto de inversión "prototipo"

Información Preliminar

MRP cuenta con un sólido *pipeline* de oportunidades en etapas avanzadas de análisis y negociación del cual se muestra un resumen. Este *pipeline* constituye oportunidades que han sido previamente analizadas por el grupo y que cuentan con la factibilidad inicial tanto en temas financieros como legales y de uso de suelo. Desde la primera emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo a la fecha, MRP ha mantenido un promedio de mx$ 6,900 millones en *pipeline* con oportunidades en etapas avanzadas de negociación. Adicionalmente MRP cuenta con un *pipeline* total de inversión de más de 22,700 millones de pesos considerando etapas previas de análisis y negociación de oportunidades.

***Pipeline* al 1Q16: Oportunidades Avanzadas**

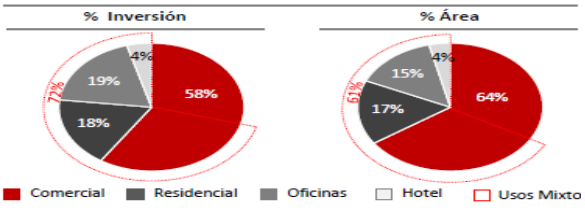
Proyecto*	C	O	R	H	Inversión (MX$ mm)**	Área (m²)**	Horizonte Cierre (meses)
CDMX	✓				1,500 - 2,000	69,300	2 - 6
Puebla	✓		✓		1,000 - 1,500	55,000	2 - 6
Morelos	✓				500 - 1,000	35,000	3 - 9
Puebla	✓				500 - 1,000	29,300	3 - 9
CDMX	✓	✓			1,500 - 2,000	37,000	6 - 9
CDMX	✓	✓		✓	500 - 1,000	27,900	6 - 9
CDMX	✓	✓			500 - 1,000	22,600	6 - 9
Jalisco	✓				≤ 500	24,600	6 - 9
Zacatecas	✓				≤ 500	18,100	6 - 9
Total	4,900	3,000	1,100	200	9,200	318,800	

***Pipeline* al 1Q16: Oportunidades En Etapas Iniciales**

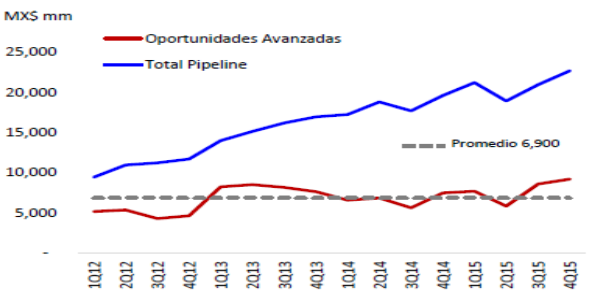
Proyecto*	C	O	R	H	Inversión (MX$ mm)**	Área (m²)**	Etapa
Qro.	✓		✓	✓	500 - 1,000	35,200	Negociación
Puebla	✓		✓		1,000 - 1,500	58,100	Negociación
CDMX	✓	✓		✓	500 - 1,000	34,100	Negociación
Mty.	✓				500 - 1,000	27,300	Negociación
Oaxaca	✓				≤ 500	13,400	Negociación
CDMX	✓	✓	✓	✓	2,000 - 2,500	139,000	Análisis
Ags.	✓		✓		500 - 1,000	30,000	Análisis
Edo. Mex.	✓				≤ 500	25,000	Análisis
S.L.P	✓	✓	✓		1,000 - 1,500	71,300	Preliminar
CDMX	✓	✓	✓		1,000 - 1,500	67,300	Preliminar
N.L.	✓		✓	✓	1,000 - 1,500	45,000	Preliminar
Jalisco	✓				≤ 500	24,600	Preliminar
N.L.	✓				≤ 500	14,800	Preliminar
Total	8,300	1,400	3,000	800	13,500	585,100	
TOTAL *PIPELINE*					22,700	903,900	

* C = Comercial, O = Oficinas, R = Residencial, H = Hotel, ** Estimados

Diversificación de Oportunidades



MRP CKD I: *Pipeline* histórico de inversiones



Órganos de Gobierno del Fideicomiso

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

Para mayor detalle acerca de los Órganos de Gobierno del Fideicomiso, ver "*III. Estructura de la Operación – 3. Contratos y Convenios"* en el presente prospecto.

El Contrato de Administración

Con fecha 26 de agosto de 2016, el Administrador y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un Contrato de Administración de conformidad con el cual el Fiduciario nombró al Administrador, y el Administrador aceptó el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca del Contrato de Administración, ver "*III. EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Convenios – 4.2 Extracto del Contrato de Administración"* en el presente prospecto.

Llamadas de Capital

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero en efectivo para los propósitos que el Administrador determine bajo la forma de una Llamada de Capital; en el entendido que el Fiduciario sólo podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva 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; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos.

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 Comisiones por Administración;

(ii) para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 2 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); en el entendido que el Administrador sólo tendrá que solicitar autorización de la Asamblea de Tenedores en el supuesto de que la Inversión de seguimiento específica supere el 5% del Monto Máximo de la Emisión. En todo caso, la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no representará más del 20% del Monto Máximo de la Emisión. Lo anterior podrá hacerse solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión;

(iv) para pagar Inversiones relacionadas con proyectos cuya aprobación, además de haber sido otorgada dentro del Periodo de Inversión, establezca que su fondeo podrá realizarse con posterioridad a la terminación del mismo; y

(v) para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción.

Previo a cada Llamada de Capital, y sujeto a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común una "Instrucción para Llamada de Capital 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 o 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 Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados, y el número de Certificados 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, el número de Llamada de Capital y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, el cual deberá ser el tercer Día Hábil posterior a la Fecha de Registro, llamada "Fecha de Emisión Subsecuente", así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago;

(iv) 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 la Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro; y

(v) El Administrador, estará obligado a mantener un registro actualizado de las Cartas de Cumplimiento.

El Fiduciario, con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un Aviso de Llamada de Capital en el que se deberán reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente por el Fiduciario en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, con base en la información contenida en las Cartas de Cumplimiento que hubiere recibido, 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 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. 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 Contrato de Fideicomiso y descrita en el presente prospecto.

A continuación se presenta un ejemplo de dilución punitiva para fines ilustrativos.

Emisión

Número de Llamada de Capital	i	Emisión Inicial	1	2	3
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	27%	27%	27%
Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	1,700,000,000	2,266,666,667	2,266,666,667	2,266,666,667
Precio del Certificado	Pi	100,000	50,000	25,000	12,500
Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	17,000	45,333	90,667	181,333
Total de Certificados del CKD	XT	17,000	62,333	153,000	334,333
Compromiso	Ci		2.67	1.45	1.19

Resumen de la Emisión

Número de Llamada de Capital	Total	Emisión Inicial	1	2	3
Inversión Efectiva Total (acumulado)	**6,552,727,273**	1,700,000,000	3,173,333,333	4,863,030,303	6,552,727,273
Tenedor 1	*16%*	595,000,000	595,000,000	811,363,636	1,027,727,273
Tenedor 2	*45%*	595,000,000	1,388,333,333	2,181,666,667	2,975,000,000
Tenedor 3	*39%*	510,000,000	1,190,000,000	1,870,000,000	2,550,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	**249,230**	17,000	46,467	114,055	249,230
Tenedor 1	*13%*	5,950	5,950	14,605	31,914
Tenedor 2	*47%*	5,950	21,817	53,550	117,017
Tenedor 3	*40%*	5,100	18,700	45,900	100,300

Tenedor 1

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	5,950	15,867	8,655	17,309
	Pesos	595,000,000	793,333,333	216,363,636	216,363,636
¿Cumple?		1	0	1	1
	Unidades	5,950	0	8,655	17,309
	Pesos	595,000,000	0	216,363,636	216,363,636
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	595,000,000	0	216,363,636	216,363,636
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	0%	13%	13%
Monto invertido total	Pesos	595,000,000	595,000,000	811,363,636	1,027,727,273
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**35%**	**19%**	**17%**	**16%**
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	13%	13%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,950	0	8,655	17,309
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,950	5,950	14,605	31,914
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	**Porcentaje**	**35%**	**13%**	**13%**	**13%**

Tenedor 2

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	5,950	15,867	31,733	63,467
	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333

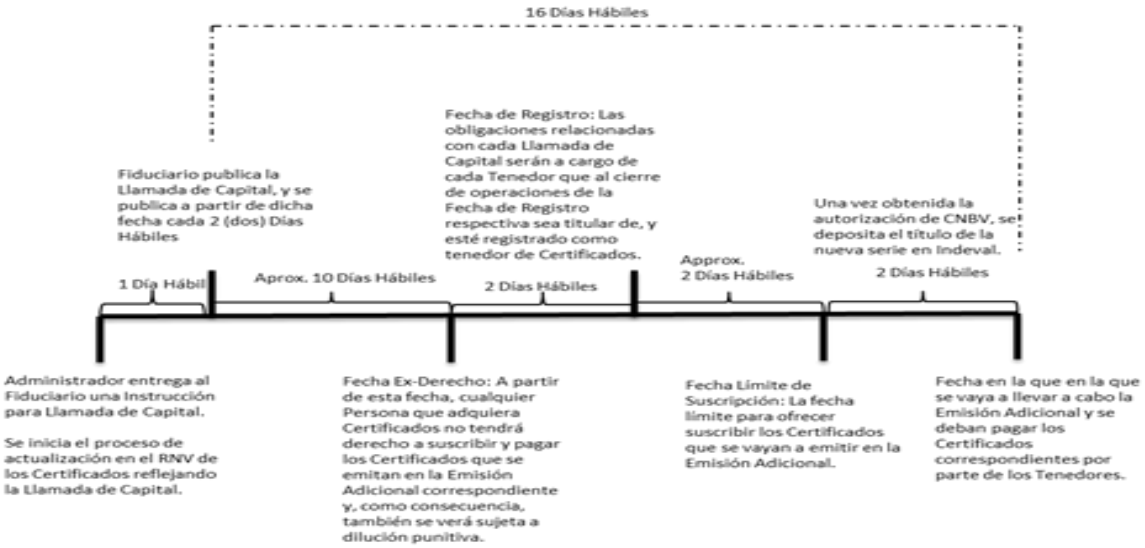
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	5,950	15,867	31,733	63,467
	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	54%	47%	47%
Monto invertido total	Pesos	595,000,000	1,388,333,333	2,181,666,667	2,975,000,000
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**35%**	**44%**	**45%**	**45%**
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	47%	47%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,950	15,867	31,733	63,467
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,950	21,817	53,550	117,017
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	**Porcentaje**	**35%**	**47%**	**47%**	**47%**

Tenedor 3

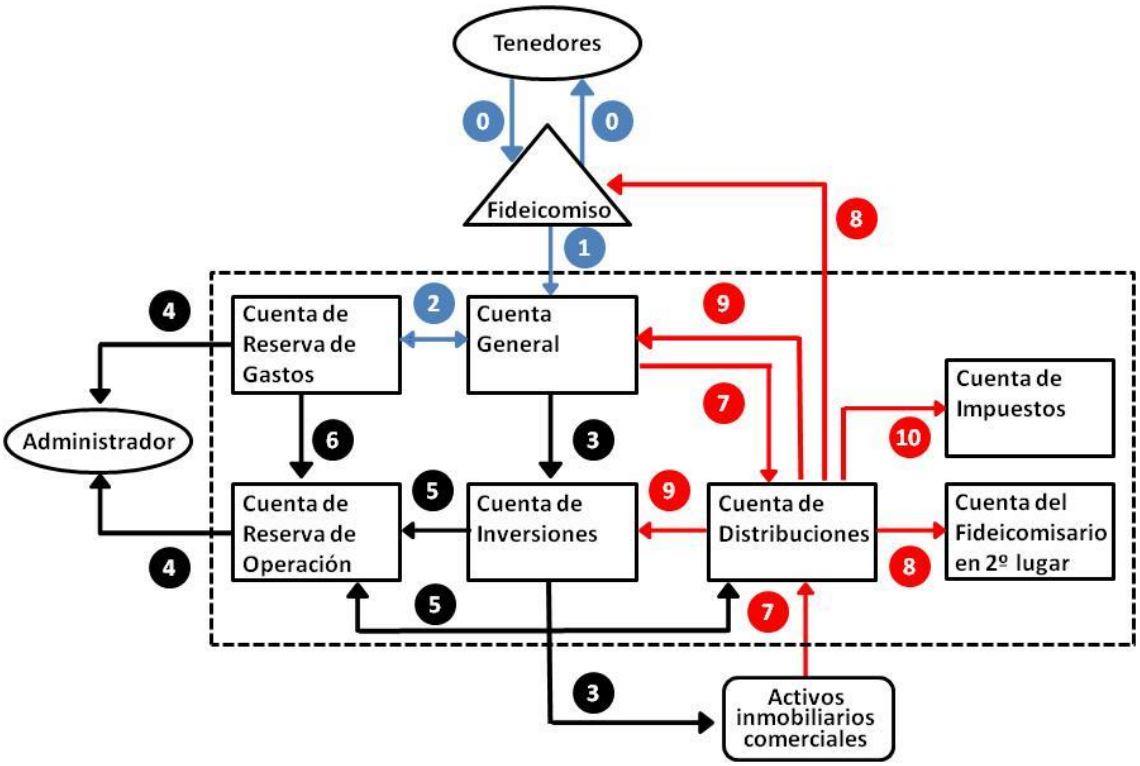
Compromiso	Porcentaje	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
	Certificados	5,100	13,600	27,200	54,400
	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	5,100	13,600	27,200	54,400
	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	30%	46%	40%	40%
Monto invertido total	Pesos	510,000,000	1,190,000,000	1,870,000,000	2,550,000,000
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**30%**	**38%**	**38%**	**39%**
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		*30%*	*40%*	*40%*
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,100	13,600	27,200	54,400
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,100	18,700	45,900	100,300
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capita	**Porcentaje**	**30%**	**40%**	**40%**	**40%**

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcione 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.

La cuenta de cada Tenedor se incrementará con las aportaciones efectuadas al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue.



A continuación se muestra una gráfica que muestra el mecanismo a través del cual se ha estructurado esta operación, refiriendo el proceso previo a la oferta, las etapas que deberán transcurrir durante ella y los pasos que se tomarán una vez concluida la oferta. Estos pasos incluyen la emisión de los Certificados Bursátiles, el flujo hacia y de las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones.



*Fuente: MRP

Al Momento de la Emisión

1. El Fideicomiso emite los Certificados Bursátiles y los Tenedores los adquieren en el mercado de valores.
2. La Cuenta General recibe inicialmente los recursos derivados de la Emisión Inicial, a los que se resta el monto correspondiente a las comisiones por intermediación y colocación, los cuales se aplicarán a pagar los Gastos de Emisión respectivos.

3. En la Fecha de Emisión Inicial o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador instruirá al Fiduciario para que separe una cantidad equivalente al 2% destinada a la Reserva de Gastos y pagar los Gastos de Mantenimiento, la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición.
4. Una vez segregada la Reserva de Gastos, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los recursos derivados de la Emisión Inicial la cantidad de $10,000,000.00 para que el Administrador o el Fiduciario paguen los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes y/o para pagar los demás honorarios, gastos y costos que deban pagarse con cargo a dicha reserva.

Inversiones y Operación del Fideicomiso:

1. De la Cuenta General se transfieren recursos a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones así como Gastos de Inversión y Desinversión, según sea el caso.
2. Las cantidades que se mantengan reservadas en la Cuenta de Reserva de Gastos, excepto la Reserva para Gastos de Asesoría, podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos Continuos o Gastos de Inversión, que el Administrador haya pagado por adelantado, en aquellos casos en que dichos gastos deban ser absorbidos por el Fideicomiso.
3. Concluido el Periodo de Inversión, el saldo total de la Cuenta de Reserva de Gastos, necesarios a juicio del Administrador, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, será transferido a la Cuenta de Reserva de Operación.

Cuentas de Distribuciones.

1. En la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario recibirá (1) recursos derivados de cualquier Desinversión, de la Sociedad Controladora, o de un Vehículo de Inversión o de cualquier Persona relacionada con cualquier Desinversión, de manera excepcional, de cualquier naturaleza que corresponda a tales recursos, (2) de ser el caso y mantenerse en la Cuenta de Distribuciones, los ingresos derivados de la inversión en Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones, y (3) cualesquiera cantidades adicionales que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a la Cuenta de Distribuciones.
2. Los montos en la Cuenta de Distribuciones podrán ser transferidos a la Cuenta General para (i) reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación, según sea determinado a discreción del Administrador, o (ii) para ser utilizado para llevar a cabo Reinversiones, según sea determinado a discreción del Administrador.
3. De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Coinversión

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario habrá celebrado el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obligará, entre otras cosas, a (i) adquirir, o causar que un Vehículo de Coinversión adquiera una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso 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 (o al Vehículo de Coinversión), 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. El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso, podrá llevar a cabo la coinversión correspondiente en la Sociedad Controladora o en algún Vehículo de Inversión.

El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) participará, de manera directa o a través de un Vehículo de Inversión o de la Sociedad Controladora, en las Inversiones, mediante (i) su participación en el capital de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social o activos del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso, o (ii) a través de financiamientos a dicha Sociedad Controladora o al

Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) estará obligado a invertir, conforme a su Porcentaje de Participación, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, en todos los casos conforme a los términos del Contrato de Coinversión.

El Contrato de Coinversión deberá de establecer mecanismos conforme a los cuales el Fiduciario y el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) se coordinarán en el ejercicio de sus derechos respecto de las Inversiones (incluyendo derechos corporativos y económicos respecto de Inversiones en Capital y sus derechos como acreedores respecto de financiamientos). El Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) y el Fideicomiso compartirán de manera proporcional, cualesquiera pérdidas, quitas o descuentos, en su caso, que resulten de las Inversiones, y el ejercicio de sus derechos se realizará de forma coordinada, según se establezca en el Contrato de Coinversión.

El Fiduciario y el Administrador 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 (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso), 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 (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) 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).

Los Vehículos de Inversión podrán adoptar la forma de cualquier sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada, fideicomiso, o vehículo de propósito específico constituido conforme a la legislación mexicana, en el entendido de que sus partes sociales o derechos fideicomisarios no se encuentren listadas en bolsa, y serán el medio a través del cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y a lo descrito en la presente sección.

Estrategia de inversión

Nuestro propósito es continuar con la la exitosa estrategia de inversión mediante la emisión de Certificados bajo el mecanismo de llamadas de capital por un total de $8,500,000,000.00 M.N., con enfoque en proyectos comerciales, de oficina y de uso mixto y con posibilidad de participar de manera oportuna en proyectos industriales, de hoteles y residenciales en renta en dichos desarrollos.

En términos generales, el proceso de inversión del Administrador cuenta con las siguientes etapas, documentos y aprobaciones:

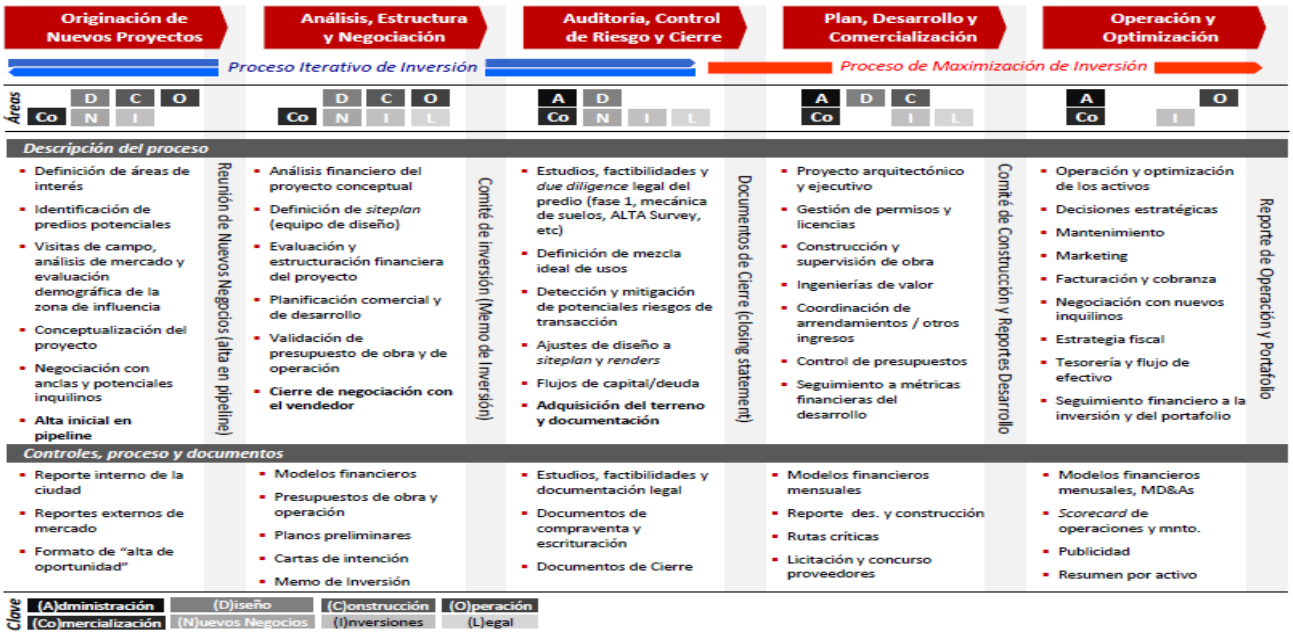
El Fideicomiso invertirá principalmente en el desarrollo y adquisición de activos comerciales (desde proyectos *stand-alone* hasta *power centers*, centros comerciales regionales y/o *fashion malls*) a lo largo del territorio nacional así como en desarrollos de proyectos de usos mixtos. Adicionalmente el Fideicomiso realizará Inversiones en activos que produzcan flujos de renta mediante el desarrollo o adquisición de edificios de oficinas y podrá invertir de manera oportuna en hoteles, naves o parques industriales y proyectos residenciales en renta de acuerdo a los límites y parámetros establecidos en los Lineamientos de Inversión.

		Límite% CKD	Activo(s)	Estrategia	Ubicación Objetivo	Inversión (mm)[1]
	Enfoque Principal	Retail 60% - 100%	Centros Comerciales	• Interés de anclas • Producto diferenciado • Demanda subatendida	• Principales áreas metro y ciudades en crecimiento • Pob> 200 mil	70-1,700
			Stand-alone	• Expansión de principales autoservicios y "category killers"	• Pob> 60 mil habitantes • Interior del país • Subatendidas por autoservicio/marca	
		Oficinas 0% - 40%	Oficinas	• Ubicaciones estratégicas, enfoque mercado largo plazo	• Principales corredores de oficina en zonas metro • Demanda insatisfecha/naciente	250-2,000
		Hoteles 0% - 15%	Hoteles	• Complementario en usos mixtos • Ubicaciones estratégicas	• Principales zonas metro del país (ZMCM, GDL, MTY, PUE, QRO, LEON...)	120-400
	Oportunista	Otros Usos 0% - 10%	Residencial en Renta	• Ubicaciones irremplazables • Generadores demanda claramente identificados • Complementarios usos mixtos	• Zonas densamente pobladas en ZMCM, GDL, MTY, PUE • Demográfico "aspiracional"	200-1500

[1]Datos para un proyecto de inversión "prototipo"

El proceso estructurado de inversión y seguimiento de inversiones empleado por MRP permite maximizar las oportunidades, mitigar riesgos, estructurar sólidamente las Inversiones y asegura un seguimiento oportuno de las mismas lo cual se traduce en mejor toma de decisiones al administrar el portafolio.

Los siguientes cuadros detallan tanto el proceso iterativo de inversión empleado por MRP en una "*inversión prototipo*" así como el desarrollo, operación y optimización de la inversión y portafolio mostrando las áreas involucradas, el proceso a seguir así como su resultado y enmarca los principales controles, procesos y documentos de control empleados.

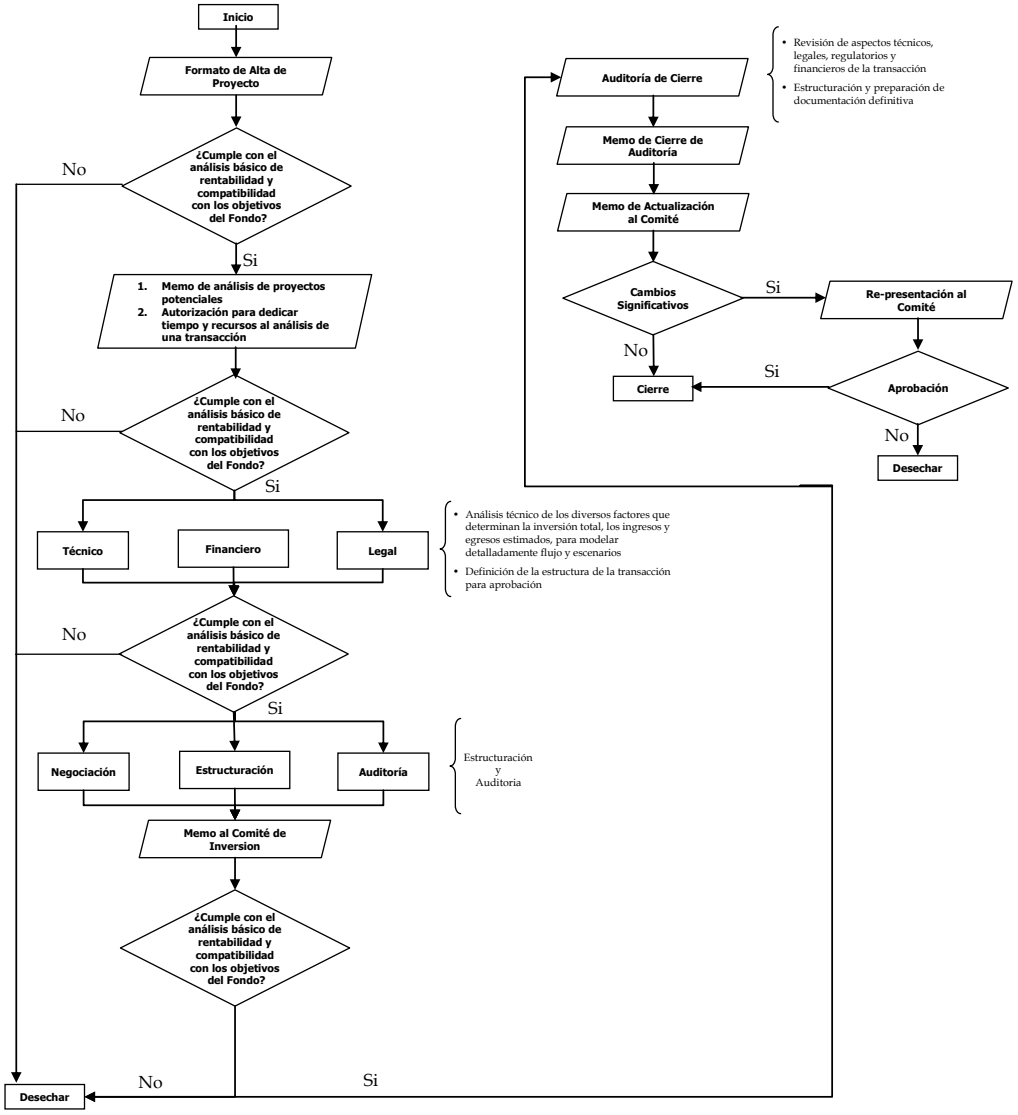


Originación de Nuevos Proyectos	**Reporte de Ciudad** – Evaluación interna del sitio. El equipo de nuevos negocios a través de visitas de campo e inteligencia de mercado realiza una evaluación de la zona de influencia y pre factibilidad comercial **Reportes de Mercado** – Análisis de mercado de la zona de influencia elaborado por consultores expertos de la industria **"Alta de Oportunidad"** – Formato con la información y características del predio, comerciales y de negociación inicial identificado como oportunidad avanzada
Análisis, Estructura y Negociación	**Memo de Inversión** – Documento que incluye: tesis de inversión, descripción del proyecto, capital requerido, estructura de la inversión y métricas financieras. Este documento debe ser aprobado por el Comité de Inversión, Técnico o Asamblea
Auditoría, Control de Riesgo y Cierre	***Deal Pursuit Cost*** – Solicitud de presupuesto para llevar a cabo los costos asociados con *due dilligence* y búsqueda de oportunidad: *ALTA survey*, mecánica de suelo, Fase I y *due diligence* legal inicial por mencionar algunos **Certificado de *Due Dilligence*** – Constancia de cumplimiento satisfactorio del proceso de Due Diligence, incluyendo cadena de título, factibilidades eléctricas, de agua y drenaje así como uso de suelo y zonificación ***Intention to Close*** – Memorándum especificando el presupuesto esperado para la compra en una fecha de cierre estimada. Asegura la capacidad de fondeo de la operación ***Closing Statement*** – Desglose de las cifras para el cierre así como los documentos que sustentan los pagos **Cierre de la Transacción** – Tesorería dispara los pagos indicados en el *Closing Statement*. Los recibos y constancias son archivados en la Carpeta de Cierre ***Checklist* de Cierre** – Previo al cierre se genera una carpeta con todos los documentos relacionados con la inversión incluyendo permisos, licencias, factibilidades, escrituras y documentación legal **Evento Relevante** – Aviso a la Bolsa Mexicana de Valores del cierre de una transacción
Plan, Desarrollo y Comercialización	**Reportes de Desarrollo** – Seguimiento mensual a los proyectos durante su etapa de desarrollo. Se revisan métricas financieras y de avance del desarrollo, incluyendo el reportes de construcción, presupuestos, avances y comercialización
Operación y Optimización	***MD&As*** – Seguimiento mensual a los proyectos en operación. Revisión de los estados financieros, ocupación, generación de flujos, contabilidad y métricas de operación comparando contra lo presupuestado a inicio de año

El Fideicomiso contará con un período de inversión de cinco años a partir de la fecha de la emisión inicial (a menos que se amplíe de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) durante el cual el Administrador podrá seleccionar oportunidades de negocio y someterlas a la aprobación de su comité de inversión o, en su caso, someterá oportunidades potenciales de inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Cada una de las actividades que se realizan dentro de las etapas del proceso de selección de una Inversión, es fundamental para el logro de un proceso eficiente que promueva la calidad y rentabilidad de los activos del Fideicomiso.

Proceso de Inversión

Nuestros principales pasos en el proceso de inversión, el cual se ilustra en el diagrama que se muestra abajo, cuentan con varias fases y filtros, los cuales se destacan en rombos, desde la originación de una oportunidad hasta la aprobación definitiva de los proyectos:



Inversión y Desinversión

Inversiones.

El objetivo de nuestro Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión.

La celeridad así como las cantidades destinadas a inversiones dependerán del tipo de operación, del conocimiento del mercado y circunstancias específicas en que se presente la oportunidad de inversión; factores que serán ponderados por nosotros. Diversos elementos pueden influir en el momento que se elija para realizar las Inversiones, incluyendo (i) el estado que guarde el mercado, incluyendo la oferta y la demanda relacionados con el negocio, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento en el mercado, (iii) consideraciones de tipo económico, financiero, social y otras que pudiesen

impactar el desarrollo y los resultados esperados de la Inversión, y (iv) las demás situaciones o eventos que consideremos de relevancia al momento de evaluar una posible Inversión.

Es importante hacer precisar que no es posible asegurar una inversión de la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

Desinversión.

El Fideicomiso contempla, entre otras cosas, el desinvertir las Inversiones en Deuda, lo cual significa que la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, podrán disponer, de manera total o parcial, de Inversiones de Deuda. Ello implica la amortización de intereses devengados no pagados de esas Inversiones. En el caso de las Inversiones en Capital, ello trae aparejada la recepción de cualquier cantidad derivada de tales Inversiones, tales como el pago de dividendos, reembolsos u otras distribuciones; en el entendido que estas operaciones o cantidades podrán realizarse o recibirse directamente por el Fideicomiso, en la medida posible conforme a la legislación aplicable, incluyendo la legislación fiscal.

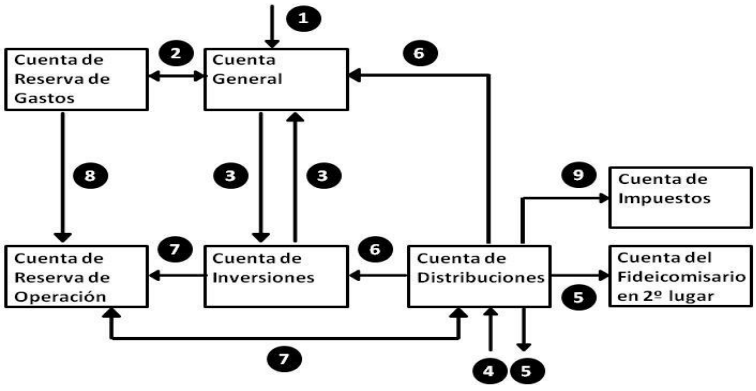
El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra el vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Pago Final Anticipado por o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera adversa la continuación de las operaciones del Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico, en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

Consideramos que el mecanismo de desinversiones proporcionará un plazo suficiente para maximizar el valor, estabilizar el flujo de las Inversiones, y fomentar eventos de liquidez para completar las Desinversiones respectivas en el momento óptimo para cada Inversión. No obstante lo anterior, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinviertan las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá hacer que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados Bursátiles, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones en su totalidad o de manera que genere ganancias. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado *"INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — 3.1(f) Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada*" de este prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario cuentan con liquidez limitada. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos aquí establecidos, o desinvertirlas en su totalidad.

Cuentas del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso:



Fuente: MRP

1. En la Cuenta General el Fiduciario reciben los recursos derivados de la Emisión Inicial (menos el monto correspondiente a las comisiones por intermediación y colocación descontado con base en el Contrato de Colocación) y los recursos derivados de cada Emisión Subsecuente.
2. De la Cuenta General se constituye la Reserva de Gastos equivalente al 2% de los recursos netos, para pago de Gastos de Mantenimiento, la Comisión por Administración, la Comisión por Adquisición y la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento a reconstituir o re-calcular la Reserva de Gastos mediante la aplicación de los recursos que se mantengan en la Cuenta General y transferencia a la Cuenta de Reserva de Gastos, o que se debite la Cuenta de Reserva de Gastos acreditando la Cuenta General.
3. De la Cuenta General se transfieren recursos a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, las cantidades que el Administrador le instruya a efecto de utilizarse para la realización de Inversiones y para el pago de Gastos de Inversión, o para el pago de Gastos de Desinversión, según sea el caso.
4. En la Cuenta de Distribuciones, el Fiduciario recibirá (1) recursos derivados de cualquier Desinversión, de la Sociedad Controladora, o de un Vehículo de Inversión o de cualquier Persona relacionada con cualquier Desinversión, de manera excepcional, de cualquier naturaleza que corresponda a tales recursos, (2) de ser el caso y mantenerse en la Cuenta de Distribuciones, los ingresos derivados de la inversión en Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones, y (3) cualesquiera cantidades adicionales que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a la Cuenta de Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso.
5. Los montos en la Cuenta de Distribuciones podrán ser transferidos a la Cuenta General para (i) reconstituir la Reserva de Gastos o la Reserva de Operación, según sea determinado a discreción del Administrador, o (ii) para ser utilizado para llevar a cabo Reinversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 11.11 del Contrato de Fideicomiso, según sea determinado a discreción del Administrador.
6. El Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
7. El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Reserva de Operación, los recursos que el Administrador determine que deben aplicarse a dicha Cuenta de Reserva de Operación conforme al Contrato de Fideicomiso.
8. En cualquier momento el Administrador podrá instruir al Fiduciario el recálculo de la Reserva de Operación y la reconstitución de la Cuenta de Reserva de Operación. Para dichos efectos, se podrán transferir recursos de la Cuenta de Inversiones o la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reserva de Operación para aumentar la Reserva de Operación o se podrán transferir recursos de la Cuenta de Reserva de Operación a la Cuenta de Inversión o a la Cuenta de Distribuciones, según determine el Administrador, para disminuir la Reserva de Operación.
9. Una vez que se hayan pagado en su totalidad cualesquiera cantidades debidas respecto de los Certificados Bursátiles y los demás Documentos de la Emisión, cualquier remanente en la Cuenta de Reserva de Gastos o en la Reserva de Operación, será utilizado por el Fiduciario para dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y liquidar el Fideicomiso.
10. El Administrador separará en la Cuenta de Impuestos aquellos recursos que determine para su pago posterior a la autoridad.

Plan de Negocios

El plan de negocios del Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la identificación y ejecución de transacciones que tengan como objeto desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial de oficinas, residencial en renta, industrial o mixtos en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

A manera de resumen, las inversiones en bienes inmuebles comerciales se realizarán a través de dos principales estrategias del Administrador: (i) la adquisición de terrenos y el desarrollo de inmuebles; y (ii) la

adquisición de proyectos existentes. Ambas estrategias tienen una serie de características de riesgo-rendimiento particulares que las hacen atractivas para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

		Límite% CKD	Activo(s)	Estrategia	Ubicación Objetivo	Inversión (mm)[1]
	Enfoque Principal	Retail 60% - 100%	Centros Comerciales	• Interés de anclas • Producto diferenciado • Demanda subatendida	• Principales áreas metro y ciudades en crecimiento • Pob> 200 mil	70-1,700
			Stand-alone	• Expansión de principales autoservicios y "category killers"	• Pob> 60 mil habitantes • Interior del país • Subatendidas por autoservicio/marca	
		Oficinas 0% - 40%	Oficinas	• Ubicaciones estratégicas, enfoque mercado largo plazo	• Principales corredores de oficina en zonas metro • Demanda insatisfecha/naciente	250-2,000
		Hoteles 0% - 15%	Hoteles	• Complementario en usos mixtos • Ubicaciones estratégicas	• Principales zonas metro del país (ZMCM, GDL, MTY, PUE, QRO, LEON...)	120-400
	Oportunista	Otros Usos 0% - 10%	Residencial en Renta	• Ubicaciones irremplazables • Generadores demanda claramente identificados • Complementarios usos mixtos	• Zonas densamente pobladas en ZMCM, GDL, MTY, PUE • Demográfico "aspiracional"	200-1500

[1]Datos para un proyecto de inversión "prototipo"

El Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Jerónimo Marcos Gerard Rivero y Víctor Manuel Barreiro García Conde, que pertenece al Grupo MRP. Aunque el Administrador como tal no ha administrado fondos relacionados con inmuebles, Grupo MRP y sus socios cuentan con experiencia en la originación, estructuración, desarrollo, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer.

Grupo MRP, junto con el equipo ejecutivo de Grupo MRP, participa en México en el manejo de capital institucional con enfoque principalmente en inversionistas de inmuebles comerciales en México.

El equipo directivo consolidado está integrado por profesionales con amplia experiencia en la evaluación, planeación, desarrollo, financiamiento, estructuración y ejecución de transacciones vinculadas a los sectores financiero e inmobiliario. El mismo, cuenta con una Experiencia conjunta de más de 200 años en la industria y más de 90 años de trayectoria compartida dentro de MRP.

Por lo anterior, el Administrador cuenta con un proceso establecido y maduro para originación, análisis, negociación, estructuración, desarrollo y ejecución de transacciones, el cual ha sido desarrollado a lo largo de los más de 13 años de operación de Grupo MRP en México.

Grupo MRP tiene más de $37,000,000,000.00 M.N. en activos administrados[3] distribuidos de la siguiente manera:

- Fondo I (2005) por un monto de EUA$222,000,000.00 con un 100% invertido, un Área Bruta Rentable de 333,000 m² ya actualmente desinvertido.

[3] Incluye proforma de la venta de Fondo I, II y III realizada en Dic-13.

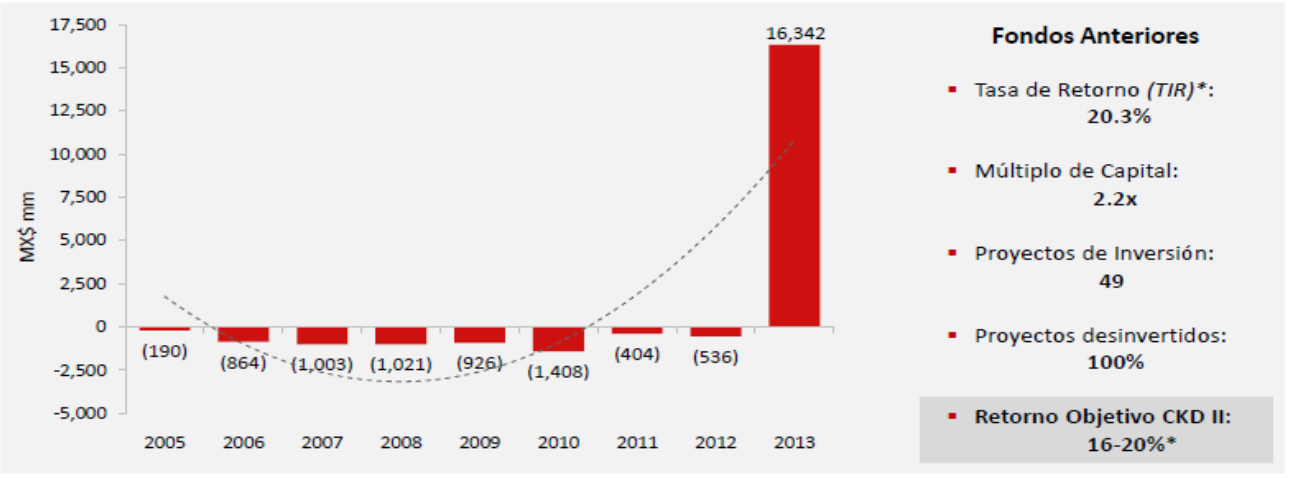
- Fondo II (2008) por un monto de EUA $102,000,000.00 con un 100% invertido, un Área Bruta Rentable de 115,000 m² ya actualmente desinvertido.

- Fondo III (2008) por un monto de EUA $306,000,000.00 con un 100% invertido, un Área Bruta Rentable de 492,000 m² ya actualmente desinvertido.

- Emisión de certificados bursátiles fiduciarios (2012) por un monto de $5,263,000,000.00 M.N. con un 100% comprometido, un Área Bruta Rentable de 465,000 m² aún en activo.

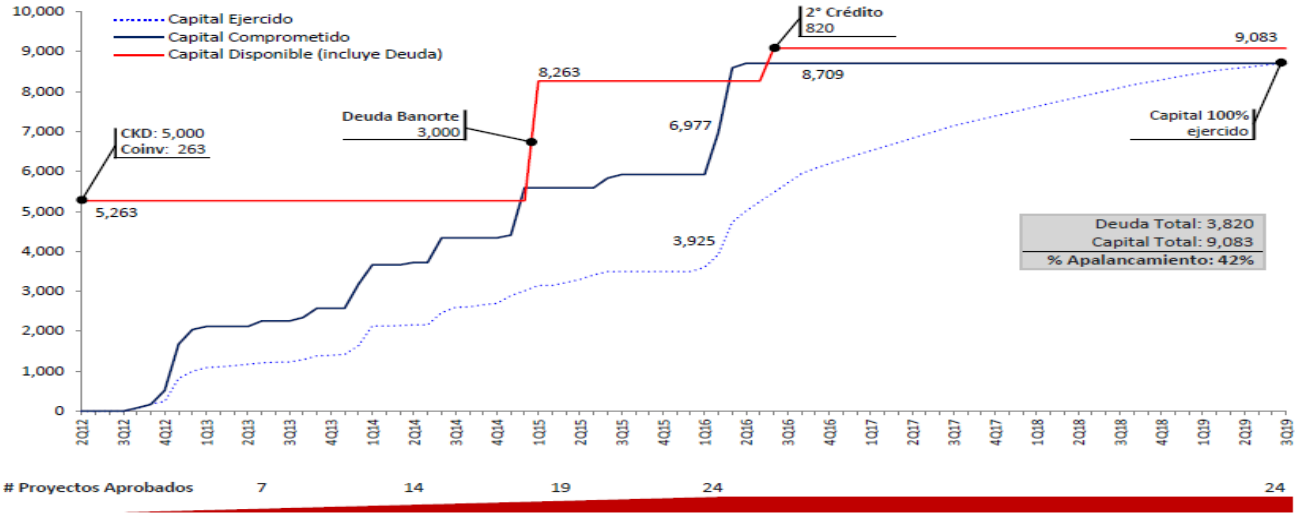
Fondo:	F I *('05)*	F II *('08)*	F III *('08)*	Fondos Desinvertidos
Capital (MX$ mm)[1]:	2,416	1,391	4,712	8,519
Hold Promedio (años)[2]:	7.2	2.9	2.3	3.9
Inversiones:	15	8	26	49

"J-Curve" y Resultados Fondos I, II y III



Fuente: MRP, (1) Capital invertido excluyendo deuda; (2) Duración promedio de las propiedades operando previo a la desinversión
* Tasa interna de retorno bruta

Capital *MRPCK12* (MX$ millones)



Fuente: MRP, excluyendo participaciones minoritarias

Para una descripción más detallada del Administrador, ver el Apartado *"EL ADMINISTRADOR*" de este prospecto.

Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión

Salvo que el Administrador disponga lo contrario, el Fideicomiso realizará las Inversiones en y a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión.

El Fiduciario deberá de observar las reglas previstas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso respecto de la administración de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

El Fideicomiso podrá ser titular de Acciones, acciones, participaciones o derechos sobre los Vehículos de Inversión y/o de los Derechos de Crédito derivados de cualquier Préstamo a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión que otorgue el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que otorgue, a las Personas designadas por el Administrador, aquellos poderes o cartas poder necesarios para comparecer y participar en las asambleas de accionistas o de socios de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según sea el caso.

El Administrador instruirá al Fiduciario para que designe a los consejos de administración o cualquier otro órgano corporativo de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión a aquellas Personas que señale el Administrador.

El Administrador, en ejercicio de los poderes y facultades contenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, tendrá las facultades más amplias para representar al Fiduciario en cualquier acto, operación o evento relacionado con la administración o ejercicio de los derechos corporativos y económicos derivados de las Acciones o de las acciones o derechos sobre los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dichos poderes y facultades se entenderán limitados en aquellos casos en los que para el ejercicio de dichos poderes y facultades, se requiera la resolución favorable del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

El Administrador se obliga a ejercer las facultades convenidas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, de manera consistente con las disposiciones contenidas en el mismo y con cualesquiera resoluciones adoptadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. El ejercicio de las facultades previstas en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, de ninguna manera podrá resultar en un incumplimiento de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable.

El Administrador tendrá el derecho de designar a los funcionarios y/o apoderados de la Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión que estarán encargados de la administración diaria de las operaciones de dicha Sociedad Controladora y/o de los Vehículos de Inversión.

La Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión podrán utilizar, para el cumplimiento de sus obligaciones y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los servicios de abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios, valuadores y cualquier otro prestador de servicios, incluyendo, sin limitación, servicios para la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para la venta de sus propiedades; en el entendido, que los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

Adicionalmente a lo convenido en la Cláusula 8.7 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá todas las facultades necesarias para administrar las Inversiones realizadas por el Fideicomiso.

Órganos de Gobierno

Designamos a los siguientes miembros iniciales del Comité Técnico de nuestro Fideicomiso:

Propietarios	Suplentes**
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	Carlos Real González
Victor Manuel Barreiro García Conde	Pablo Algara Torre
Eduardo Güémez Sarre	Andrea González Chacón
Eugenio Garza y Garza	Alejandro Villafañe Gurza

**Los miembros suplentes podrán suplir las ausencias de cualquier miembro propietario, en el entendido que el miembro propietario independiente sólo podrá ser sustituido por el suplente con el carácter de independiente, es decir por Alejandro Villafañe Gurza, según se indica en la tabla anterior.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado *"EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este 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. La adquisición de Certificados Bursátiles por un Tenedor conlleva un alto riesgo. 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 la Sociedad Controladora, 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 los pagos bajo los Certificados Bursátiles.

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

El presente prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como "*puede*", "*será*", "*creer*", "*continuar*", "*debería*", "*objetivo*", "*proyecto*", "*anticipar*", "*calcular*", "*esperar*", "*estimar*", "*intención*", o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los 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 tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles 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.

3.1 Relacionados con la industria inmobiliaria

(a) Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

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

(b) El desempeño del Fideicomiso depende de las condiciones del mercado local

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

(c) Existen otras entidades en el sector inmobiliario en México que representan una competencia directa

El Fideicomiso y la Sociedad Controladora enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación en las propiedades del Fideicomiso y/o de la Sociedad Controladora y, por consecuencia, los ingresos del Fideicomiso. Asimismo, si el Fideicomiso buscase terrenos e inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso o la Sociedad Controladora, lo cual podría afectar el proceso de inversión y por ende la capacidad del Fideicomiso hacer Distribuciones a los Tenedores.

(d) Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso pudiera no poder rentar su espacio disponible. Cuando un contrato de arrendamiento expira, el arrendatario puede decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga rentar dicho espacio en los mismos términos del contrato previo, incluso existiendo la posibilidad de que no se consiga un nuevo contrato de arrendamiento. Si los contratos de arrendamiento respecto de propiedades del Fideicomiso se dan en condiciones por debajo de lo proyectado, o bien, si no se consigue rentar el total del espacio disponible, la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores, incluyendo al Administrador, pudiera verse afectada negativamente.

(e) La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso están subordinados a la situación de los arrendatarios

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de las rentas recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales. Las condiciones financieras del Fideicomiso pueden resultar afectadas en los casos que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas de las renovaciones sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o ausencias de pago de rentas.

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

Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente en el crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrecen los arrendatarios de los locales comerciales administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda, como resultado de la desaceleración en la economía global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos en el Patrimonio del Fideicomiso y por consiguiente en las Distribuciones a los Tenedores.

Los resultados operacionales del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se verá impactado por la ausencia de pago y por los posibles gastos en procesos legales en los que se incurra.

(f) Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso para tener un portafolio de propiedades óptimo de acuerdo a las cambiantes condiciones de los mercados. De existir la necesidad de vender alguna propiedad o una situación liquidez limitada por parte del Fideicomiso, existe la posibilidad que se tuviera que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de derechos registrales y otros, lo que pudieran impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las Distribuciones.

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

(g) El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos

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

(h) Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

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

(i) Necesidad de obtención de autorizaciones, permisos y uso de suelo

Las actividades de inversión del Fideicomiso se encuentran sujetas a la reglamentación mexicana de uso de suelo, así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de negocio del Fideicomiso pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, pudieran tener un impacto sobre los ingresos y, en consecuencia, sobre el flujo disponible para realizar Distribuciones.

(j) Posibilidad de expropiación

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

(k) Destino de los espacios

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

(l) Juicios y Litigios

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los proyectos inmobiliarios que formen parte de las Inversiones que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar la recuperación respecto del monto o montos en disputa, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos del Fideicomiso y por ende la capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores.

(m) Riesgos operativos

Las propiedades comerciales están sujetas a riesgos operativos y a riesgos relacionados con el arrendamiento inicial de un inmueble, los términos del arrendamiento, el desempeño de sociedades administradores y deficiencias adicionales de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no habrá garantía de que las necesidades de capital del Proyecto correspondiente no excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Proyecto generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

3.2 Relacionados con el Administrador

(a) El Administrador no tiene antecedentes operativos

El Administrador como tal, es de reciente creación, y no tiene antecedentes operativos. Sin embargo, empresas afiliadas del Administrador, incluyendo aquellas integrantes del Grupo MRP han tenido experiencia significativa y éxito en hacer inversiones en México. El desempeño de estas inversiones en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones del Fideicomiso.

(b) Habilidad para identificar oportunidades de inversión

No existe ninguna certeza de que el Administrador pueda anticipar o identificar y negociar un número suficiente de inversiones adecuadas para el Administrador con el fin de invertir el Monto Destinado a Inversiones durante los plazos establecidos. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro de los plazos previstos en el Período de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado. El retraso en el cumplimiento del Periodo de Inversiones podría afectar la capacidad del Fideicomiso para hacer Distribuciones. Por otro lado, no es posible garantizar que exista oferta de inmuebles que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

(c) Inhabilidad del Administrador para realizar inversiones diversificadas

A pesar de que el Fideicomiso pretende lograr una diversificación geográfica en México, y existen ciertos porcentajes máximos de concentración geográfica por Estado de conformidad con los Lineamientos de Inversión, dicha diversificación pudiese no llegar a existir. Existe la posibilidad de que el Administrador durante los inicios de operación del Fideicomiso concentre sus actividades en un limitado número de zonas geográficas debido a que ciertas regiones pueden presentar opciones de inversión atractivas, o bien, en tipos de productos dado su atractivo en ese momento. Estos factores externos pueden ser la sobreoferta, la reducción de demanda de propiedades, la situación económica y política de la región, reducciones en la actividad comercial, cambios demográficos, desastres naturales, entre otros.

(d) No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

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

(e) Eventos de Remoción

Los tenedores deberán considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial que decrete su existencia. No obstante ello, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada en términos del Contrato de Fideicomiso y con la aprobación del 66% de los Certificados Bursátiles en circulación. Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso, así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso.

(f) Conflictos de Interés

El Administrador y el Coinversionista son parte del mismo grupo corporativo. Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador, como miembro de Grupo MRP, o de cualquier otra manera, sean contrarios a los intereses del Fideicomiso. En el curso ordinario de sus negocios Grupo MRP se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Conforme a lo descrito en la sección "*EL FIDEICOMISO – 4. Contratos y Acuerdos – 4.3 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" del presente prospecto, en el caso que se presente un conflicto de interés, el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar las operaciones respectivas, seguido de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, corresponderá a los miembros del Comité Técnico designados por los Tendedores y a los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, deliberar y votar respecto de la aprobación operaciones que pudieran generar conflictos de interés; asimismo, cualquier miembro del Comité Técnico puede invocar la existencia de conflictos de interés. Sin embargo, no puede asegurarse que dichos procesos sean suficientes para mitigar en su totalidad los riesgos consistentes en conflictos de interés.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas de Grupo MRP podrían competir directamente con el Fiduciario, incluyendo el buscar arrendatarios que, podrían ser arrendatarios de los proyectos administrados por el Administrador y propiedad del Fideicomiso.

Por otro lado, el Administrador puede instruir al Fideicomiso a que venda o adquiera inmuebles propiedad de Grupo MRP. A pesar de que, conforme al Contrato del Fideicomiso dichas operaciones requieren la aprobación de los miembros del Comité Técnico designados por los Tendedores y los Miembros Independientes, con exclusión de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, no se puede asegurar que el precio por dicha venta o adquisición sería el precio que pagarían contrapartes distintas a empresas de Grupo MRP.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor de los Certificados Bursátiles reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos conflictos de interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe.

(g) Sustitución del Administrador

Si bien la sustitución del Administrador sólo puede ocurrir en circunstancias limitadas en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, y requiere la resolución de una Asamblea de

Tenedores, no es posible asegurar que no ocurra un evento que amerite su sustitución. Considerando la especialización que requiere el Administrador del Fideicomiso y que un administrador sustituto, de conformidad con el Contrato de Administración, debe de: (i) experiencia relevante administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones, (ii) una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, (iii) la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y (iv) la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como administrador substituto, no existe la certeza de que se podrá encontrar un remplazo competente que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso, o se encuentre un administrador sustituto que acuerde en recibir la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición en los términos económicos pactados con MRP. Lo anterior conllevaría un efecto negativo sobre la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión y, por tanto, una afectación a las Distribuciones a los Tenedores.

(h) No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de Grupo MRP

Los resultados operativos del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por el Administrador respecto a las oportunidades de inversión, Inversiones y Desinversiones que realice de tiempo en tiempo y por las condiciones del mercado y el desempeño de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. La información existente en este prospecto sobre el Administrador, Grupo MRP o sus respectivos accionistas, directivos y funcionarios, no garantiza el desempeño del Fideicomiso, la existencia de liquidez en el Fideicomiso o el pago de Distribuciones. Cualquier estimación de los resultados del Fideicomiso puede resultar distinta en la realidad, ya que no existe la garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador o Grupo MRP. Por lo anterior, se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se describe en este prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles.

(i) Falta de pago de las contraprestaciones del Administrador

En caso de que el Fideicomiso no pague de manera íntegra y puntual las contraprestaciones debidas al Administrador bajo el Contrato de Administración, el Administrador tendrá el derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para obtener el pago de las contraprestaciones debidas. La falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por parte del Administrador, así como el ejercicio de las acciones y derechos que le correspondan, podrían afectar adversamente el desempeño del Fideicomiso y, consecuentemente, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

(j) En el caso de que se sustituya al Administrador, dicho Administrador mantendrá ciertos derechos.

En caso de que el Administrador sea removido con causa de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador conservará el derecho a ser liquidado conforme a lo previsto en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso.

Por otro lado, en caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrán derecho a recibir las comisiones y distribuciones, y a ejercer los derechos previstos en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso (ver siguiente párrafo), así como a recibir un pagaré por los adeudos a cargo del Fideicomiso en favor del Administrador y el Fideicomisario en Segundo Lugar, y a que las cantidades que se les adeuden tengan prelación respecto de cualquier otro pago a cargo del Fideicomiso. A fin de salvaguardar sus derechos en caso de remoción, el Administrador también tendrá acceso a diversa información y documentación relacionada con las Inversiones, las Desinversiones y las Distribuciones realizadas al amparo del Contrato de Fideicomiso. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo está obligado a realizar una revisión de aquella información necesaria para determinar que la aplicación de los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso se haya llevado a cabo de conformidad con las disposiciones de dicho Contrato de Fideicomiso.

Además de los derechos establecidos conforme al párrafo anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores, MRP tendrá el derecho de (i) causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% en cualquiera de las Inversiones; o (ii) adquirir, a discreción del Administrador,

directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto de prepare; o (iii) instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o del Vehículo de Coinversión) a un 105% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto de prepare.

(k) Los Funcionarios Clave del Administrador podrán ser sustituidos.

Si bien se han previsto medidas en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración para subsanar la falta de Funcionarios Clave, no se puede asegurar que la falta de uno o más de ellos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador. El buen desarrollo de las Inversiones y las Desinversiones depende directamente de los Funcionarios Clave del Administrador. En consecuencia, los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que la pérdida de Funcionarios Clave puede tener un efecto adverso en las Distribuciones. No es posible asegurar que los Funcionarios Clave cumplirán con su compromiso de dedicar su tiempo a la buena marcha de las Inversiones o que, en caso que deban ser remplazados, sea posible sustituirlos por personas con la misma experiencia y conocimiento.

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

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

(m) No indemnización de Grupo MRP u otros.

Los Tenedores no tienen acción en contra de (ni pueden buscar indemnización de cualquier tipo de) Grupo MRP o cualquier otra persona o entidad, distinta del Administrador y el Coinversionista. Por otro lado, los Tenedores no podrían exigir del Administrador el cumplimiento de las obligaciones del Coinversionista, ni exigir del Coinversionista el cumplimiento de las obligaciones del Administrador.

(n) El incumplimiento por parte del Coinversionista de cumplir con la Coinversión puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer dichas Inversiones.

El Coinversionista invertirá, o causará que algún Vehículo de Coinversión adquiera una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso, actuando a través del Fiduciario, y de manera simultánea, en las Inversiones, en un porcentaje de participación equivalente al 5% del monto Invertido. La obligación de coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con su obligación de realizar sus aportaciones (o de otra forma causar que una o más entidades Controladas por Grupo MRP las realicen), podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo de Inversión por no tener los recursos necesarios para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto las Distribuciones a los Tenedores. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de co-invertir con el Fideicomiso.

(o) Los Tenedores pueden estar sujetos a Diluciones Punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital.

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, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso y en este prospecto, 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 Bursátiles 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 Adicional disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada: (i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores 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 al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan en base al número de Certificados en circulación al momento de designación; (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

(p) Un incumplimiento con una Llamada de Capital podría provocar que el Fideicomiso incumpla con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y no realice Inversiones.

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y las Inversiones descritos en el presente prospecto. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, 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.

(q) El Administrador no será responsable ni estará encargado de la operación cuando el Fiduciario lleve a cabo inversiones en hoteles.

El Administrador no será responsable ni será encargado de la operación cuando el Fiduciario lleve a cabo inversiones en hoteles, considerando que dichas inversiones están permitidas, contratando a un tercero para ello.

3.3 Relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones

(a) 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 Coinversionista, 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, al Administrador, al Coinversionista, a los Intermediarios Colocadores o al Representante Común el pago de dichas cantidades.

(b) Subordinación de las Distribuciones a los gastos directos del Fideicomiso

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

(c) Incumplimiento de las obligaciones de contratistas

El Administrador o el Fideicomiso podrían llevar a cabo la contratación de servicios externos para la construcción y desarrollo de nuevas propiedades o cualesquiera otros servicios externos relacionados con dichas propiedades en los términos del Contrato de Fideicomiso. En caso de que los contratistas incumplan con sus obligaciones bajo los contratos respectivos, el Fideicomiso podría llegar a incurrir en costos adicionales para contratar prestadores de servicios sustitutos, lo cual afectaría negativamente al Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

(d) Daños no asegurados a los inmuebles por caso fortuito o fuerza mayor

Existen riesgos que pueden estar parcialmente cubiertos, que pueden no estar cubiertos, o que pueden estar cubiertos con contratos que incluyen pagos significativos de deducible. Los inmuebles que se encuentran dentro del Patrimonio del Fideicomiso contarán con los seguros que el Administrador considera como adecuados (y que puedan ser adquiridos en términos comercialmente razonables) para los riesgos inherentes a cada propiedad. Ciertos daños asociados con terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, el flujo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

(e) Es posible que no se puedan refinanciar deudas

El Fideicomiso anticipa que repagara únicamente una pequeña porción del principal de su deuda con anterioridad al vencimiento de la misma. De esa manera, el Fideicomiso generalmente tendrá que refinanciar por lo menos una porción de su deuda insoluta al momento de su vencimiento. Al vencimiento de las deudas del Fideicomiso, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso no sea capaz de refinanciar la deuda existente o que las condiciones de cualquier refinanciamiento no sean tan favorables como los términos de las deudas existentes. Si el Fideicomiso no es capaz de refinanciar o de hacer los pagos de principal pagaderos en la fecha de vencimiento o no es capaz de hacer dichos pagos con los recursos derivados de otras transacciones de capital, el flujo de efectivo del Fideicomiso podría no ser suficiente para hacer distribuciones y para repagar todas aquellas deudas vencidas, lo que podría afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso y el resultado de sus operaciones. Además, si las tasas de interés prevalecientes o algún otro factor en el momento del refinanciamiento (tales como la falta de interés de los acreditantes de otorgar créditos comerciales para financiar bienes inmuebles) resulta en una tasa de interés más alta, el gasto en intereses para dicho refinanciamiento se verá incrementado.

(f) Obligaciones en contratos de crédito

Se espera que los términos de los financiamientos del Fideicomiso requieran que el Fideicomiso cumpla con un número de obligaciones habituales financieras y de cualquier otra naturaleza, tales como mantener índices de cobertura de servicio de deuda y de apalancamiento, y mantener coberturas de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, y la falta de cumplimiento con estas obligaciones podría derivar en el incumplimiento de algunos de los contratos de crédito aun cuando haya cumplido con sus obligaciones de pago. Si el Fideicomiso incumple con cualquiera de sus deudas, se le podría requerir el repago de dicha deuda, junto con algún cargo aplicable, para evitar una ejecución forzosa. La ejecución de alguna propiedad, o la imposibilidad de repagar sus créditos en términos favorable, podrían afectar adversamente las condiciones financieras del Fideicomiso, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo o la habilidad para realizar Distribuciones.

(g) Es posible que no se pueda completar el desarrollo y la renovación de proyectos en términos ventajosos

Como parte del negocio del Fideicomiso, se desarrollarán y remodelarán ciertas propiedades. El negocio de desarrollo y remodelación de bienes inmuebles involucra riesgos importantes que pueden afectar adversamente la condición financiera del Fideicomiso, resultados de su operación, flujo de efectivo o su habilidad para realizar Distribuciones, mismos que incluyen (i) imposibilidad de obtener financiamientos para proyectos de desarrollo y renovación o que los financiamientos obtenidos no sean en términos favorables y de esta forma no se podrá cumplir con las construcciones en el tiempo propuesto o dentro del presupuesto, dando como resultado gastos de servicio de deuda incrementados, costos de construcción y retrasos en el arrendamiento de propiedades y generación de flujos de efectivo; (ii) las actividades de desarrollo o renovación, independientemente de su éxito, típicamente requieren de atención y tiempo significativo para su administración, distrayendo la atención de las operaciones diarias del Fideicomiso; (iii) imposibilidad de obtener, o retraso en la obtención, de todas las licencias y permisos necesarios tales como uso de suelo, zonificación, construcción, y demás permisos gubernamentales; y (iv) las propiedades podrían tener resultados en niveles inferiores a los anticipados, produciendo flujos de efectivo por debajo de los proyectados.

(h) Es posible que no se puedan completar desinversiones en términos ventajosos

El Fideicomiso realizará Desinversiones cuando el Administrador considere que es apropiado vender una propiedad o que la propiedad no cumple con sus objetivos estratégicos, en el entendido que puede negociar términos y condiciones aceptables para la Desinversión. La habilidad del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión para disponer de las propiedades en términos ventajosos depende de factores que no están en su control, incluyendo competencia de otros vendedores y de la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales de dichas propiedades. Si el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión no son capaces de disponer de las propiedades en términos favorables o de asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su condición financiera, resultado de sus operaciones, flujo de efectivo o habilidad para realizar Distribuciones puede verse adversamente afectada. Cualquiera de estos riesgos pudiera afectar adversamente los rendimientos.

(i) Requerimientos del flujo de efectivos para el servicio de deuda

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

(j) Apalancamiento

El Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, considerando que el endeudamiento se realizará en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Fidecomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, se ha establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

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

(k) Gravámenes sobre las Acciones o acciones o partes sociales o derechos de los Vehículos de Inversión

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre las Acciones o las acciones o partes sociales de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichas garantías, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de las Acciones o de las acciones o derechos o partes sociales de los Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en la Sociedad Controladora o en los Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión.

(l) El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, a sus afiliadas, accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, personal, directivos, agentes, representantes o asesores y a los miembros el Comité Técnico designados por el Administrador (incluyendo a los Miembros Independientes), entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al rembolso de costos y gastos incurridos respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para realizar Distribuciones y para fondear Inversiones se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores los Certificados Bursátiles de otra forma hubieran tenido derecho a recibir.

(m) El Representante Común no tiene derecho a designar un miembro del Comité Técnico

De conformidad con la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común no forma parte del Comité Técnico, no tiene derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y no podrá tener ningún cargo en el mismo; sin embargo será invitado a atender las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto.

(n) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podrá no funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

(o) Inexistencia de proyectos de contratos de inversión y desinversión

A la Fecha de Emisión, no existen contratos de Inversión y Desinversión predeterminados debido a que las Inversiones y Desinversiones pueden llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes. Por lo anterior, independientemente que el Administrador realice sus esfuerzos razonables para alcanzar una negociación satisfactoria, no existe garantía alguna de que las condiciones que se alcancen sean las óptimas o bien que se incluya protección contra algún riesgo futuro no previsto al momento de su firma.

(p) Operación del Fideicomiso

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no podrá funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

(q) Las coinversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en coinversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en coinversiones

Podemos invertir en propiedades conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, coinversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión. En este caso, podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto a la propiedad, asociación, coinversión u otra. Las Inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas coinversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a

puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la coinversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables de los actos de nuestros socios en dicha coinversión.

(r) Funcionarios clave del Administrador participan en otros fideicomisos de certificados de capital de desarrollo

Algunos Funcionarios Clave del Administrador, son a su vez funcionarios clave de Infraestructura Institucional, S. de R.L. de C.V., administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios conocido como "Infraestructura Institucional" (clave de pizarra ICUADCK 10), y de Infraestructura Institucional F2, S. de R.L. de C.V administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificado bajo la clave de pizarra "ICUA2CK 14", y como tal tienen la obligación de dedicar una porción significativa de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso.

No es posible asegurar que los Funcionarios Clave cumplirán con su compromiso de dedicar su tiempo a la buena marcha de las Inversiones. El tener el compromiso de dedicarle una porción significativa de su tiempo a otro CKD, podría implicar que los Funcionarios Clave no le den la misma importancia a los proyectos del Fideicomiso o estar situaciones que impliquen un conflicto de interés. Lo anterior podría tener un efecto adverso en el resultado del Fideicomiso.

(s) La estructura fiscal del Fideicomiso puede modificarse o su interpretación puede cambiar

Se prevé que el Fideicomiso califique como un fideicomiso que no realiza actividades empresariales en términos de lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, sujeto al cumplimiento de los requisitos correspondientes; es decir, que el Fideicomiso sea considerado como una entidad con actividades pasivas consistentes en realizar las Inversiones a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión y servir como un conducto de pago a través del cual los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirían los recursos derivados de dichos valores en concepto de Distribuciones.

Aun cuando el régimen fiscal del Fideicomiso se encuentra contemplado en la resolución miscelánea antes señalada, por diversas razones, incluyendo por cambios en las leyes, por incumplimiento del requisito del porcentaje de ingresos pasivos, por cualquier criterio, disposición, regla o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con los requisitos aplicables, es posible que dicho régimen no se aplicable al Fideicomiso. Bajo este último escenario, resultaría necesario modificar el régimen fiscal del Fideicomiso.

En caso de que el Fideicomiso fuese considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la Ley del ISR, el Fiduciario deberá determinar un resultado fiscal que deberá ser acumulado por los Tenedores en la proporción que les corresponda, de acuerdo con los estipulado en el Contrato de Fideicomiso, pudiendo acreditar en esa misma proporción, el monto de los pagos provisionales efectuados por el Fiduciario. La pérdida fiscal que en su caso se determine, sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de los diez ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso. Si se grava al Fideicomiso, las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se verían afectadas adversamente. Ver la sección "Consideraciones Fiscales" del presente prospecto para un análisis detallado de ciertas consideraciones fiscales.

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

La sección "Consideraciones Fiscales" del presente prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por autoridad alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean

consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

La descripción del régimen fiscal contenida en la sección "Consideraciones Fiscales" del presente prospecto no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores.

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

Resulta importante tomar en cuenta que aun cuando el régimen fiscal relativo al Fideicomiso se encuentra previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para simplificar los procesos de retención aplicable a este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, cada uno de los Tenedores deberá consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

(u) Excepciones a las obligaciones del Coinversionista

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, lo cual podría tener una efecto adverso en la operación del Fideicomiso.

3.4 Relacionados con la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión

(a) La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos por actos de terceros

La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, movilizaciones vecinales, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos respecto de las propiedades de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión. Lo anterior podría implicar un retraso en el proceso de inversión y por ende afectar la capacidad del Fideicomiso hacer Distribuciones a los Tenedores

(b) Las Inversiones se llevarán a cabo con base en información limitada

El Administrador realizará la evaluación de inversiones potenciales con la información que se encuentre disponible 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. Adicionalmente, el Administrador dará seguimiento a las Inversiones con base en la información proporcionada por los Vehículos de Inversión. Dicha información podrá no ser auditada y no estará, salvo que sea requerido conforme a la Circular de Emisoras, disponible al público inversionista. Información financiera limitada puede subestimar los costos, sobrestimar la calidad y estabilidad de los flujos ya sea por medio de ventas o rentas de activos inmobiliarios, sobre valorar inventarios o activos fijos, subvalorar pasivos o inclusive no revelar contingencias.

(c) Préstamos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión podrían no pagarse

El Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión no incumplirán en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a los mismos por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión tendría un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones de los Tenedores.

(d) Las Inversiones en la Sociedad Controladora o en los Vehículos de Inversión tienen liquidez limitada

Se espera que el Fideicomiso invierta los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión. Como resultado, en términos generales habrá una limitada posibilidad de comercializar las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, y dichas acciones o partes sociales y las Inversiones podrían declinar su valor hasta en tanto se realiza su venta, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso para distribuir efectivo a los Tenedores. Se espera que las Inversiones del Fideicomiso por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez y dificultad para determinar su valor de mercado. No se puede calendarizar con precisión la salida de una inversión específica mediante venta a un socio comercial, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación accionaria a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una inversión, ni que una colocación en oferta pública se pueda dar en el momento y al precio anticipados.

(e) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión en su operación. El buen desempeño de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

(f) Otras deudas de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia sobre los adeudos del Fideicomiso.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión. La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrán obtener créditos o financiamientos de terceros. Lo anterior puede afectar las Distribuciones a los Tenedores en cuanto a que los flujos que generen la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían ser destinados primero al pago de las deudas de dichos terceros. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra de dicha Sociedad Controladora o Vehículos de Inversión, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos del Fideicomiso, y por lo tanto, afectar los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones.

(g) La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestas a riesgos económicos y sectoriales.

La Inversión en la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión puede llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que los mismos están expuestos a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen en esta sección. Asimismo, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión están expuestos a diversos factores de riesgo relacionados con el sector comercial y por lo tanto pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector comercial, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su patrimonio.

La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendio,

inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento y afectando la confianza del público en general.

(h) Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.

Los Vehículos de Inversión en que se realicen Inversiones en Capital o que adquieran Activos de Inversión no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación en su capital social. En el caso que el Administrador no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de accionista de los Vehículos de Inversión.

(i) Inexistencia de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión en la Fecha de Emisión

En la Fecha de Emisión la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión podrán no haberse constituido por no tener todavía ninguna Inversión prevista. Aun cuando existen todos los incentivos para que el Administrador haga que el Fideicomiso constituya la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, esto podría no suceder, lo que tendría un efecto adverso en el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, en las Inversiones que pretenden realizarse y en los rendimientos que los Tenedores podrían recibir.

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

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

3.5 Relacionados con la estructura del instrumento

(a) No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso

Los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad. Además, salvo por lo dispuesto en los Lineamientos de Inversión, no existe información con respecto a la naturaleza y los términos de cualesquier inversiones adicionales que pueda ser evaluada por los posibles inversionistas al tomar la decisión de invertir o no invertir en el Fideicomiso. Los inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar por sí mismos o aprobar las inversiones del portafolio. En virtud de que dichas inversiones podrán efectuarse a lo largo de un período de tiempo considerable, el Fideicomiso estará expuesto a los riesgos relacionados con las fluctuaciones de las tasas de interés y los cambios desfavorables en los mercados inmobiliarios. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

(b) La inversión del Patrimonio del Fideicomiso es incierta; no garantiza rendimientos, ni que el valor nominal de los Certificados será rembolsado a los Tenedores

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

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el rembolso del principal invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

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

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

(d) Pérdida de la Inversión

Aun cuando Grupo MRP y los Funcionarios Clave cuentan con experiencia en la originación, estructuración, desarrollo, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

(e) Los Certificados Bursátiles no están diseñados para cualquier tipo de inversionista

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a personas físicas y morales cuyo régimen de inversión lo prevea expresamente, incluyendo de forma enunciativa, mas no limitativa, a inversionistas institucionales y calificados.

Los Certificados Bursátiles son valores con características complejas, por tanto no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Estos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo, son diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los mismos y que conozcan los riesgos inherentes de realizar inversiones en instrumentos con un componente de renta variable. Las inversiones en capital privado se encuentran sujetas a determinados riesgos que los inversionistas deben conocer antes de adquirir los Certificados Bursátiles.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detenido de los valores, del Plan de Negocios, de los Lineamientos de Inversión y del Patrimonio del Fideicomiso, entre otras.

(f) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

(g) Ausencia de un dictamen de calificación crediticia

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de su emisión expedido por una institución calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV, por lo que los posibles inversionistas deben tomar en cuenta esta circunstancia.

(h) Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno.

(i) Los Tenedores pueden estar sujetos a Diluciones Punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital

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, ya sea en su totalidad o en una porción, 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 Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados Bursátiles conforme a la Llamada de Capital correspondiente. 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 (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores; (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 Adicionales, 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, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados Bursátiles que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

(j) Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las Distribuciones al momento de la emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante el transcurso de la emisión. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para hacer Distribuciones, los Tenedores no recibirán rendimiento alguno sobre su inversión.

(k) El rendimiento de Inversiones que corresponda a los Tenedores será menor al rendimiento bruto derivado de las Inversiones y Desinversiones

Los Tenedores deben estar conscientes de que en caso que llegaran a obtenerse beneficios económicos derivados de las Inversiones y las Desinversiones, dichos beneficios no corresponderán en su totalidad a los Tenedores. El Patrimonio del Fideicomiso será utilizado, entre otros fines, para el pago de gastos, las Distribuciones a los Tenedores y las contraprestaciones al Administrador bajo el Contrato de Administración.

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

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

(m) Resultado de inversión en Inversiones Permitidas

Antes de realizar las Inversiones, el Fiduciario invertirá los fondos que se encuentren en el Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos

o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa y por ende las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

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

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzcan y administren los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso). Las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las Inversiones acertadas y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Salvo por lo dispuesto en el presente prospecto y en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no una Inversión en particular.

(o) Riesgo de valuación

Dependiendo de las características de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de la propia Inversión. Con respecto a la valuación de las Inversiones, las valuaciones del Administrador pueden utilizar métodos de valuación que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria. Una valuación incorrecta podría afectar la posibilidad de obtener rendimientos de las Inversiones y consecuentemente la posibilidad de los Tenedores de recibir Distribuciones.

(p) El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

En virtud de que el emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(q) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No es posible asegurar que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al valor de los mismos en el momento y en la cantidad que desearan hacerlo. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

(r) No existe obligación de pago de principal ni de rendimientos (intereses y dividendos). Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

No existe obligación de pago de principal ni de rendimientos (intereses y dividendos) 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 Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones

conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades.

(s) Dificultad para la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de vencimiento.

Al vencimiento de los Certificados Bursátiles, la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá de realizar de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que en la Fecha de Vencimiento, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o que, si hubiera dicho mercado, qué precio se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos (o que el valor de mercado al momento de su liquidación sea favorable), en cuyo caso, cualesquier distribución sobre los Certificados podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber Distribuciones en lo absoluto.

(t) En caso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso por un Caso de Incumplimiento, los acreedores del Fideicomiso tendrán preferencia sobre los Tenedores, y la liquidación del mismo podría ser difícil.

En caso de que se decretara la desinversión del Fideicomiso derivado de un Caso de Incumplimiento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los acreedores del Fideicomiso podrían tener preferencia sobre los Tenedores de los Certificados en el pago de sus deudas, e interferir con la liquidación del Fideicomiso, por lo que la Desinversión del Fideicomiso podría ser difícil, de existir acreedores del Fideicomiso distintos a los Tenedores, y en ese caso, los Tenedores podrían recibir Distribuciones sólo después de que se hicieren los pagos a los acreedores del Fideicomiso.

(u) Existen restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles

El Contrato de Fideicomiso establece que la Persona o grupo de Personas que pretendan adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 40% o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Emisión, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán de la autorización previa por parte de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos, la cual podrá estar sujeta al veto de parte del Administrador. Con base en los términos del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá determinar unilateralmente otorgar o no dicha autorización y el Administrador podrá determinar no aprobarla sobre la misma base. Dicha restricción pudiera dificultar la transmisión de los Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores en el mercado secundario.

(v) El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

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

(w) Obligaciones de Pago

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

(x) El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de los Proyectos y las Inversiones Permitidas

Los Certificados Bursátiles otorgan a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, estando directamente vinculadas dichas cantidades al flujo de capital generado por las Inversiones. Dichos pagos amparados por los Certificados Bursátiles, así como cualquier ingreso derivado de las Inversiones del Fideicomiso son variables e inciertos. Por lo tanto, los Certificados Bursátiles no otorgan a sus tenedores un derecho al pago de un monto principal ni de intereses.

(v) *Incumplimiento del Administrador a la obligación de exclusividad*

El Contrato de Administración establece la obligación del Administrador y de Grupo MRP, de no invertir en propiedades, inmuebles y/o Activos de Inversión (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que cumplan con los Lineamientos de Inversión sin que dichos inmuebles sean ofrecidos primero al Fideicomiso. Asimismo, el Contrato de Administración establece que a partir de la Fecha de Emisión Inicial, y hasta lo que suceda primero entre (a) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (b) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 80% del Monto Destinado a Inversiones y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, el Administrador y Grupo MRP no podrán invertir en, desarrollar o construir, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, propiedades, inmuebles y/o Activos de Inversión que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Existe la posibilidad de que el Administrador y de Grupo MRP incumplan con dichas obligaciones lo cual podría reflejarse en una afectación adversa en las Inversiones y en los rendimientos obtenidos por el Fideicomiso y en consecuencia, en los montos disponibles para hacer Distribuciones a los Tenedores, derivadas de los Certificados Bursátiles.

(w) *El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados Bursátiles dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley Aplicable*

El incumplimiento de los requisitos establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la BMV de los Certificados Bursátiles durante la vigencia de los mismos podría resultar en la cancelación del registro de los mismos en el RNV y/o el desliste de los Certificados Bursátiles de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre los Tenedores.

3.6 Relacionados con la situación económica y política de México

(a) Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

Históricamente en México se han presentado crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas y disminución de la confianza de los inversionistas, entre otros. No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto perjudicial importante en el desempeño del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de

que en el futuro, el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar el desempeño del Administrador, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados Bursátiles o las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Por su parte, las autoridades gubernamentales en México pueden imponer o suspender una serie de impuestos. No podemos asegurar que las autoridades gubernamentales en México no impondrán nuevos impuestos, los incrementen o cambien la interpretación de la ley respecto de nuestra industria en el futuro. La imposición de nuevas contribuciones, el incremento de impuestos relacionados con la industria inmobiliaria, o el cambio en la interpretación de la ley fiscal podría tener un efecto adverso, condición financiera y resultados de la operación, así como en el valor de mercado y liquidez de los Certificados Bursátiles.

Por último, no existe certeza que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos, bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, y a las Inversiones o al régimen de inversión de ciertos inversionistas, en su caso, sufra modificaciones que pudieran afectarles de manera adversa.

(c) Reformas a las leyes aplicables podrían afectar las Inversiones y al Fideicomiso y, como consecuencia, la capacidad del Fideicomiso de realizar Distribuciones

La legislación fiscal y otras leyes y reglamentos en México pueden ser reformadas. Dichas reformas podrían afectar adversamente la posibilidad de que las Inversiones generen un flujo de efectivo positivo o utilidades a sus accionistas o afectar negativamente de cualquier otra forma las Inversiones o el Fideicomiso. No hay certeza de que el régimen fiscal del Fideicomiso y las Inversiones no sufran modificaciones en el futuro, lo cual podría afectar el monto de las Distribuciones.

El régimen fiscal aplicable a las retenciones respecto de las Distribuciones que se hagan a través del Fideicomiso a los Inversionistas descritas en el presente prospecto, así como el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, pueden sufrir modificaciones, aumentando la carga fiscal aplicable a las Inversiones.

(d) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomitente, del Administrador, de la Sociedad Controladora, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso

En estos últimos años, las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los 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. Durante la segunda mitad de 2008 y durante gran parte de 2009, los precios de la deuda privada mexicana y de las acciones representativas del capital social de empresas mexicanas que cotizan en Bolsa disminuyeron sustancialmente como resultado de la prolongada caída de los mercados de valores de los Estados Unidos de América. Una nueva caída en las condiciones de los Estados Unidos de América, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana. La deuda mexicana y los mercados financieros también se han visto adversamente afectados por acontecimientos que han tenido lugar en los mercados de crédito globales en los últimos meses así como los ajustes en los precios del petróleo y de la moneda mexicana. No podemos asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos de América o en cualquier otra parte del mundo no afectarán adversamente al Fideicomitente, al Administrador, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

(e) Las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar y el restablecimiento de controles y restricciones cambiarias podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero

Nuestros resultados de operación dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones del tipo de cambio del peso frente al dólar. La fluctuación del tipo de cambio puede afectar en forma adversa nuestra capacidad para adquirir o desarrollar activos denominados en moneda extranjera o que estén indexados a moneda extranjera; y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de nuestras Inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo el Banco de México interviene en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y respaldar la evolución de un mercado ordenado. Además, el Banco de México y el gobierno han promovido el uso de mecanismos basados en el mercado para estabilizar los

tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado de divisas, incluyendo las subastas de dólares, así como el uso de contratos de instrumentos derivados en los mercados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, en la actualidad el peso está sujeto a grandes fluctuaciones frene al dólar y podría verse sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, y recientemente desde 2015 a raíz del fortalecimiento del dólar frente a todas las monedas, el valor del peso frente al dólar se ha depreciado y fluctuado considerablemente. En virtud de que podemos comprar activos y recibir ingresos denominados en pesos, el valor de dichos activos, medido en nuestra moneda funcional, que es el dólar, podría verse afectado en forma favorable o desfavorable por las fluctuaciones en los tipos de cambio, los costos de conversión y la regulación en materia cambiaria. Como resultado de ello, nuestra utilidad reportada, que está expresada en pesos, está sujeta a las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar, pudiendo tener una perdida cambiaria.

De igual manera, nuestros Certificados Bursátiles están denominados en pesos, los Tenedores están expuestos a los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC"), que pueden ocasionar una disminución en el poder adquisitivo de los pesos recibidos por dichos tenedores con motivo de las Distribuciones que efectuemos.

Las fuertes devaluaciones o depreciaciones del peso también pueden provocar trastornos en los mercados de divisas a nivel internacional. Esto podría limitar nuestra capacidad para convertir pesos a dólares y a otras monedas y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero durante períodos futuros, incrementando el monto en pesos de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y las instancias de incumplimiento por parte de las entidades acreedoras, por ejemplo.

(f) Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en dólares

De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que sea vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que las cantidades en dólares a pagar por concepto de renta sean recibidas en pesos. En dicho supuesto, los márgenes podrían ser afectados.

Asimismo, debido a que tenemos contratos en dólares, durante periodos de mucha volatilidad y/o depreciación del peso contra el dólar, algunos de nuestros clientes pudieran buscar rescindir dichos contratos a pesar de las penalidades que existan en dicho contrato, pudiendo afectar los ingresos y la evolución del Fideicomiso.

(g) Volatilidad en el precio de las materias primas por afectación del tipo de cambio

Las materias primas que utiliza y consume el Fiduciario muchas están denominadas en dólares, con base a los precios que se cotizan en mercados internacionales, por lo que el desempeño financiero del Fideicomiso depende en gran parte de dichos precios. Históricamente, los precios de las materias primas han estado sujetos a amplias y a veces rápidas fluctuaciones, y son afectados por numerosos factores que están fuera del control del Fideicomiso. Un aumento inesperado y prolongado en los precios mundiales de ciertos metales o insumos requeridos en el giro de nuestro negocio, podría tener un efecto importante adverso sobre los ingresos, la rentabilidad y las reservas del Fiduciario.

3.7 Estimaciones y Riesgos Asociados

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

NI EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR, NI EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LA SOCIEDAD CONTROLADORA, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, A LA SOCIEDAD CONTROLADORA O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.

4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente.

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

Sin perjuicio de lo anterior, mediante oficio No. 153/8199/2012 de fecha 27 de marzo de 2012, la CNBV autorizó la inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número F/00873, con clave de cotización "MRPCK 12" en el RNV bajo el No. 3239-1.80-2012-009.

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.

Hemos presentado oportunamente y en forma completa dicha información conforme a la legislación 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 Bursátiles 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.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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 será Adriana López Jaimes Figueroa, con domicilio ubicado en Cordillera de los Andes 265, piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, CP. 11000, teléfono (52 55 50633947).

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Eduardo Güémez Sarre, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos #90, Torre 2 pisos 3 y 4, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05120, teléfono 5350 - 4480.

LA OFERTA

1. Características de la Oferta

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

1.1 Tipo de Oferta

Oferta pública restringida.

1.2 Fiduciario

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable CIB/2527 de fecha 26 de agosto de 2016, sus cesionarios, causahabientes o quien le sustituya en sus funciones como fiduciario.

1.3 Fideicomitente

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

1.5 Fideicomisario en Segundo Lugar

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

1.6 Administrador

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V., sus cesionarios, causahabientes o quien le sustituya en sus funciones como administrador.

1.7 Otro(s) Tercero(s) Relevante(s) que reciba(n) pagos por parte del Fideicomiso

No existen terceros relevantes que reciban pagos por parte del Fideicomiso.

1.8 Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital.

1.9 Clave de Pizarra

“MRP2CK 16”.

1.10 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.

1.11 Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

1.12 Precio de Colocación

$100.00 M.N., en el entendido que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles 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.

1.13 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial.

17,000,000.

1.14 Monto de la Emisión Inicial.

$1,700,000,000.00 M.N.

1.15 Monto Máximo de la Emisión.

$8,500,000,000.00 M.N.

1.16 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2527 de fecha 26 de agosto de 2016 celebrado entre el Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Representante Común.

1.17 Fines del Fideicomiso

Los fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos inmuebles, ya sea directa o indirectamente, en los términos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido que el Fiduciario tendrá prohibido llevar a cabo inversiones en los sectores establecidos en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.

1.18 Plazo de Vigencia de la Emisión

5,479 días, equivalentes a aproximadamente 180 meses, que equivalen aproximadamente a 15 años contados a partir de la Fecha de Emisión.

1.19 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

26 de agosto de 2016.

1.20 Fecha de la Oferta Pública

29 de agosto de 2016.

1.21 Fecha de Cierre de Libro

29 de agosto de 2016.

1.22 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

29 de agosto de 2016.

1.23 Fecha de Emisión

31 de agosto de 2016.

1.24 Fecha de Registro en la BMV

31 de agosto de 2016.

1.25 Fecha de Cruce

31 de agosto de 2016.

1.26 Fecha de Liquidación

31 de agosto de 2016.

1.27 Mecanismo de la Oferta

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro.

1.28 Fecha de Vencimiento

1 de septiembre de 2031.

1.29 Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye mediante la celebración del mismo, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes; (c) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (d) las Acciones o las participaciones en los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios sobre éstos; (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o 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); (f) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas; (g) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (h) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (i) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (j) todos y cada uno de los demás activos 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 Fideicomiso; y (k) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta sección o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

1.30 Llamadas de Capital

Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación 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 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. Ver apartado "*EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto.

1.31 Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso

El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XIV del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra la Fecha de Vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Pago Final Anticipado por Desinversión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

1.32 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, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

1.33 Recursos Netos de la Emisión:

$1,658,842,621.00 M.N.

1.34 Garantía

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

1.35 Derechos que 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, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, conforme a los términos de la legislación aplicable. Lo anterior en el entendido que, las resoluciones impugnadas por los Tenedores en términos del presente inciso podrán suspenderse por la autoridad judicial que esté conociendo de la demanda correspondiente, siempre que los Tenedores otorguen fianza suficiente para responder por los daños y perjuicios que la inejecución de las resoluciones impugnadas pudieren causar al resto de los Tenedores, en caso de que la sentencia declara infundada o improcedente la impugnación. La sentencia que se dicte con motivo de la impugnación descrita en el presente inciso surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las impugnaciones respecto de la misma resolución adoptada por la Asamblea deberán decidirse en una sola sentencia. (b) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o el Administrador Sustituto, en su caso, 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. 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, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador). (d) Tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación como el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrán además 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 posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, (e) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita para la revisión de los Tenedores que así lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores; lo anterior, en el entendido de que la convocatoria deberá ir acompañada con información y documentos suficientes para informar sobre los temas que se abordarán en la Asamblea de Tenedores, (f) Celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características 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 CNBV por medio de STIV-2, y a la BMV a través de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (g) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

1.36 Fuente de Pago

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles 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 *"EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto).

1.37 Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible a ser distribuido, en una sola ocasión no será menor a $30,000,000.00, y será notificado por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la presente sección, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe correspondiente a cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso:

(i) *primero*, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración o cantidades pendientes en favor del Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 11.12(c) del Contrato de Fideicomiso,

las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos;

(ii) *segundo*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Solicitado a los Tenedores;

(iii) *tercero*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido el Retorno Preferente de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en el Fideicomiso;

(iv) *cuarto*, el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (iv) sean equivalentes al 20% de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con este numeral (iv) y el subinciso (iii) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso (iv); y

(v) *quinto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

Ver Apartado *"EL FIDEICOMISO — 2. Descripción General*" de este prospecto.

1.38 Asambleas de Tenedores

Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Ver Apartado *"EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto.

1.39 Depositario

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

1.40 Representante Común

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

1.41 Sustitución del Representante Común

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada por el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea de Tenedores instalada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común substituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

1.42 Posibles Adquirentes

Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública restringida inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

1.43 Régimen Fiscal

Se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor o aquella que la sustituya en el futuro. Asumiendo que dicho tratamiento es aplicable al Fideicomiso, este último se considerará un vehículo transparente para efectos fiscales mexicanos, y por lo tanto los Tenedores estarán sujetos al pago de impuestos respecto de los ingresos generados a través del Fideicomiso de conformidad con su naturaleza y su país de residencia, con independencia que el Fideicomiso haya distribuido o no los ingresos a los Tenedores. Este resumen se basa en la evaluación de Muñoz Manzo y Ocampo, S.C. en materia fiscal. Para más detalles en relación con este asunto, ver el apartado "*Consideraciones Fiscales*" del presente prospecto.

1.44 Intermediarios Colocadores

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

1.45 Autorización CNBV

Mediante oficio 153/105882/2016 de fecha 26 de agosto de 2016, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles.

El presente prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.cnbv.gob.mx así como en la página del Fideicomitente www.mrp.com.mx y del Fiduciario www.cibanco.com.

1.46 Seguros

Los bienes dentro del Patrimonio del Fideicomiso no se encuentran asegurados, pues a esta fecha el mismo no se compone por activos que pudieran ser objeto de este tipo de contratos.

2. Destino de los Fondos

Los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles serán utilizados conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá en la Cuenta General los Recursos Derivados de la Emisión y los utilizará para:

(i) pagar los Gastos de Emisión en la cantidad total de $41,157,379.00 M.N., o en su caso, rembolsar dichos gastos al Administrador de haber sido pagados por éste;

(ii) constituir la Reserva de Gastos con la cantidad de $33,176,852.42 M.N., transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva de Gastos;

(iii) constituir la Reserva para Gastos de Asesoría con la cantidad de $10,000,000.00 M.N., transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva de Gastos; y

(iv) aplicar el remanente conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento y la Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar.

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 "*EL FIDEICOMISO – Plan de Negocios*" de este prospecto.

3. Plan de Distribución

La presente Emisión de Certificados Bursátiles ha contemplado la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México como Intermediarios Colocadores Líderes. Con ese carácter ofrecieron los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos. Las posturas fueron concentradas indistintamente por ambos Intermediarios Colocadores.

Excepto por la presente Emisión, los Intermediarios Colocadores o sus afiliadas no han mantenido relaciones de negocios con el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador o el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que los Intermediarios Colocadores no tuvieron conflicto de interés alguno con el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador o el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores estaban autorizados para acordar con cualesquiera otras casas de bolsa mexicanas un contrato de sindicación o de subcolocación para determinar el alcance de su participación en la colocación y venta de los Certificados.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles han contado con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo primordial, pero no exclusivo, a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro. No obstante lo anterior, los Certificados Bursátiles, al ser objeto de oferta pública restringida, sólo han podido ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, junto con los Intermediarios Colocadores, realizó encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactó vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvo reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la información de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizaron los medios comunes para recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. Los Intermediarios Colocadores informaron a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET el 26 de agosto de 2016.

Los Intermediarios Colocadores conjuntamente recibieron posturas a partir de las 8:00 A.M. para la construcción del libro en la fecha señalada en este prospecto y el libro se cerró una vez que los Intermediarios Colocadores conjuntos así lo determinaron. Las posturas fueron concentradas conjuntamente por los Intermediarios Colocadores.

Los Intermediarios Colocadores llevaron a cabo la asignación de las posturas conforme las recibían, conforme al principio de “asignación discrecional”, hasta que el monto de la emisión quedó agotado, pero en todo caso vigilando que se cumpliera con la regulación aplicable. Sin embargo, en función a criterios de diversificación y búsqueda de inversionistas que adquirieran el mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros, los Intermediarios Colocadores se reservaron el derecho de asignación discrecional.

El 29 de agosto de 2016 se publicó un aviso de colocación con fines informativos que incluyó el monto efectivamente colocado.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México no prestaron servicio financiero alguno al Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores para la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que causaron comisiones y honorarios en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantuvieron y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y sus respectivas afiliadas, y periódicamente podrían prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. Los Intermediarios Colocadores no tienen ni han tenido conflicto de interés alguno con el Fiduciario, los Fideicomitentes, o el Administrador en relación con los servicios que han aceptado prestar para la

colocación de los Certificados Bursátiles.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte colocó el 72.71% de los Certificados Bursátiles y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México colocó el restante 27.29% de los Certificados Bursátiles.

De conformidad con el Anexo H Bis 2, fracción III, inciso C), numeral 2), subinciso c) de las Disposiciones, Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte no colocó parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del mismo.

De conformidad con el Anexo H Bis 2, fracción III, inciso C), numeral 2), subinciso c) de las Disposiciones, Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México no colocó parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del mismo.

Hasta donde el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomisario en Segundo Lugar, del Administrador y "Personas Relacionadas" con los mismos, no suscribieron más del 5% de la oferta de Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión, en lo individual o en grupo.

Ni el Fideicomitente, ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en el presente prospecto y sus anexos en los términos de la sección "*I. INFORMACIÓN GENERAL – 5. Documentos de Carácter Público*" del presente prospecto.

Los Inversionistas Institucionales a quienes se dirige la oferta objeto del presente prospecto han participado en la misma en igualdad de circunstancias.

4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los gastos relacionados con la Emisión es de $41,157,379.00 M.N. y por lo tanto los Recursos Netos de la Emisión ascienden a $1,658,842,621.00 M.N.

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

Concepto	**Monto sin IVA**	**IVA**	**Total**
Comisiones de Intermediación y Colocación**	25,500,000	4,080,000	29,580,000
Derechos de estudio y trámite ante CNBV	20,234	N/A	20,234
Arancel por listado en la BMV	679,459	108,713	788,172
Honorarios y gastos de los asesores legales del Fideicomitente	4,500,000	720,000	5,220,000
Honorarios y gastos de los asesores legales de los Tenedores	350,000	56,000	406,000
Honorarios de asesores fiscales	450,000	72,000	522,000
Honorarios del Fiduciario	350,000	56,000	406,000
Honorarios del Representante Común	240,000	38,400	278,400
Derechos de inscripción en el RNV*	3,220,395	N/A	3,220,395
Comisiones de la BMV	17,394	2,783	20,177
Honorarios de auditores externos	600,000	96,000	696,000
Totales	**35,927,482**	**5,229,897**	**41,157,379**
Recursos Netos			**1,658,842,621**
Reserva de Gastos (2%)		2%	33,176,852.42

(*) Esta cantidad corresponde al monto máximo que conforme al artículo 29-B fracción I inciso m) de la Ley Federal de Derechos debe pagarse por la inscripción en el RNV de títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de fideicomisos sobre bienes distintos de acciones, tales como los Certificados. El pago de dicha cantidad cubre todos los Certificados que se emitan hasta por el Monto Máximo de la Emisión (i.e. $8,500,000.00 M.N.), donde $1,530,000.00M.N. corresponderían al pago de derechos considerando exclusivamente el monto de la Emisión Inicial.

(**) Este concepto se desglosa de la siguiente manera:

Concepto		Monto	IVA	Total
Comisión por Colocación		25,500,000	4,080,000	29,580,000
Repartición	***%***	**Monto**	**IVA**	**Total**
Santander	*33.33%*	8,500,000	1,360,000	9,860,000
Banorte	*66.67%*	17,000,000	2,720,000	19,720,000

5. Funciones del Representante Común

Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el artículo 68 de la Circular Única, en el artículo 228-R de la LGTOC, en los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso.

Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles. El Representante Común representa al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

La designación y aceptación del cargo de Representante Común, atribuye a este la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Certificados Bursátiles. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Acta de Emisión, en el Contrato de Administración así como, en su caso, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) verificar el cumplimiento de la obligación del Fiduciario y de las demás partes del Contrato de Fideicomiso, en el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles, en el Acta de Emisión y en el Contrato de Administración (excepto de aquellas obligaciones que se refieran a temas de índole contable, fiscal, laboral y administrativa y que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles), según sea aplicable, de entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso (i) anterior;

(iii) solicitar al Fiduciario y a las demás partes en dichos en los Documentos de la Emisión, según sea aplicable, o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso (i) anterior. Lo anterior, en el entendido que, el Fiduciario, el Fideicomitente y/o el Administrador, o cualquiera de las partes que se encuentre obligado conforme a los Documentos de la Emisión deberá proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información dentro de un plazo de 15 Días Hábiles después de que se reciba la notificación que por escrito que envíe el Representante Común, el cual podrá ser prorrogado cuando sea necesario, en el entendido que el mismo no podrá prorrogarse por más de 15 Días Hábiles adicionales;

(iv) estará facultado para realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior una vez cada 6 meses y cuando este lo estime conveniente y se haya presentado algún incumplimiento al amparo de los Documentos de la Emisión, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva;

(v) solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión por parte del Fiduciario y de las demás partes en dichos Documentos de la Emisión, según sea aplicable, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante de forma inmediata;

(vi) rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo;

(vii) solicitar a la Asamblea de Tenedores o esta ordenar que se subcontrate, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única o de la Ley Aplicable. Lo anterior, en el entendido, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación ya sea por falta de recursos en la Reserva para Gastos de Asesoría y/o porque dichos recursos no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles y que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados;

(viii) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable en el ámbito de sus facultades, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;

(ix) verificar la constitución del Fideicomiso;

(x) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(xi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar 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;

(xii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;

(xiii) firmar en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando ésta se requiera;

(xiv) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en términos lo establecido en los Documentos de la Emisión y en la Ley Aplicable;

(xv) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(xvi) 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, el Contrato de

Administración, el Contrato de Coinversión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

(xvii) proporcionar a cualquier Tenedor las copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente o el documento que evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, en su caso; y

(xviii) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados Bursátiles que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado empleado, filial o agente del Representante Común (en lo sucesivo referidos como su "Personal") serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido, que estará facultado para solicitar al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con 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.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad 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 serán pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el último pago conforme a los Certificados Bursátiles haya sido realizado.

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

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

Emisor:

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

Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar:

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V., a través de Eduardo Güémez Sarre, Vicepresidente de Inversiones y Finanzas.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Claudia Beatriz Zermeño Inclá.

Intermediarios Colocadores:

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, a través de a través de Pablo de la Peza Gándara y Pablo Carrera López.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México, a través de José de Aguinaga Girault y Eduardo Badillo López.

Asesor Fiscal:

Muñoz Manzo y Ocampo, S.C., a través de Alejo Muñoz Manzo.

Asesor Legal Externo:

Creel, García–Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., a través de Carlos Zamarrón Ontiveros.

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., a través de Miguel Ángel Millán Naranjo.

Asesor de los Inversionistas

Greenberg Traurig, S.C.

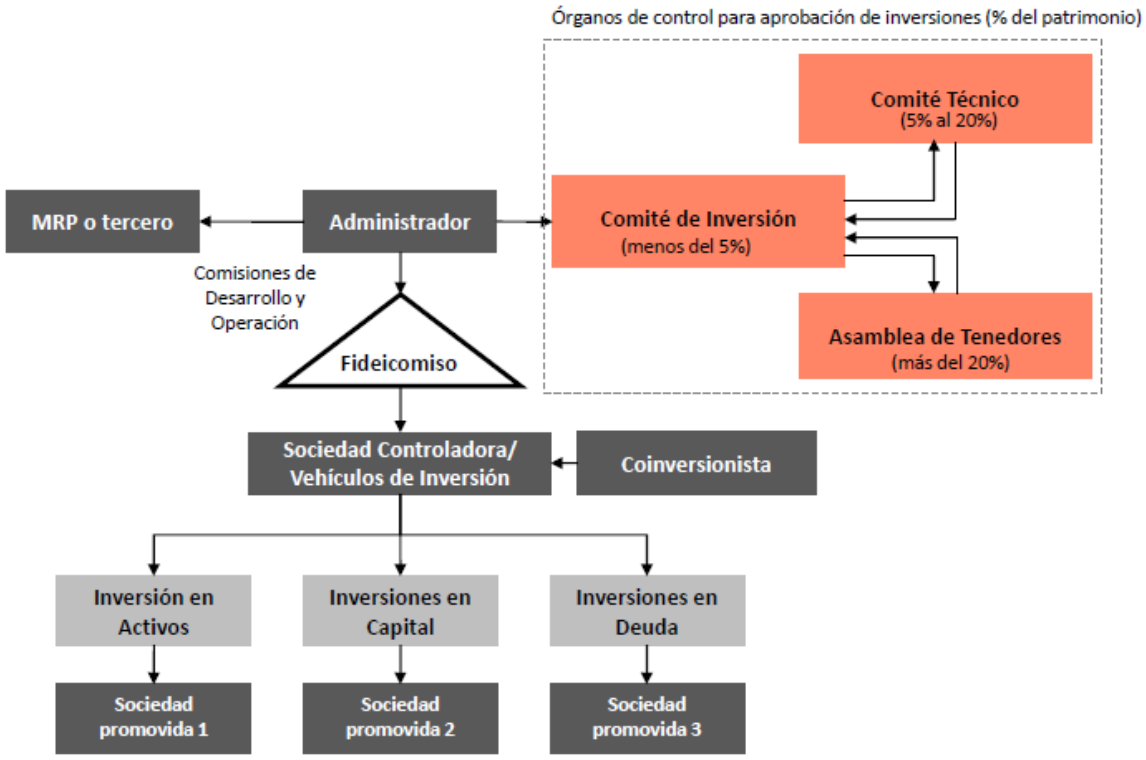
Ninguno de los expertos o asesores que participan en la presente oferta es propietario de acciones del Fiduciario ni del Fideicomitente o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en las mismas.

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Eduardo Güémez Sarre, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos #90, Torre 2 pisos 3 y 4, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, C.P. 05120, teléfono 5350 - 4480.

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

1. Descripción General

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



*Fuente: MRP.

Para mayor información ver la sección "*El Fideicomiso—Contratos y Acuerdos*" del presente prospecto.

2. Patrimonio del Fideicomiso.

Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye mediante la celebración del mismo, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes; (c) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (d) las Acciones o las participaciones en los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios sobre éstos; (e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o 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); (f) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas; (g) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (h) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso; (i) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (j)

todos y cada uno de los demás activos 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 Fideicomiso; y (k) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores correspondientes a la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos. Lo anterior en el entendido que, conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en esta sección para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

2.1. Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitidos.

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma y se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

(a) la Aportación Inicial;

(b) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes;

(c) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;

(d) las Acciones o las participaciones en los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios sobre éstos;

(e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o 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);

(f) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas;

(g) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(h) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(i) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(j) todos y cada uno de los demás activos 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 Fideicomiso; y

(k) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta sección o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

Lo anterior en el entendido que, conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en esta sección para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones, así

como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

2.2. Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

En la Fecha de Emisión el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por la Aportación Inicial y por los Recursos Derivados de la Emisión.

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 la Cláusula VIII del 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 los Lineamientos de Inversión que deberán cumplir:

- El Fideicomiso podrá invertir en terrenos para (i) el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y/o (ii) 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 comercial, industrial, oficinas y hoteles, excluyendo el uso residencial destinado a venta (y no a arrendamiento).

- 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 factibilidades de servicios necesarias (agua, drenaje, energía, vialidad y otras aplicables), y que los mismos puedan ser ocupados legalmente.

- 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.

- Los terrenos deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México, en poblaciones, que con sus áreas conurbadas, tengan un mínimo de 50,000 habitantes.

- Ningún proyecto puede representar más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

- En su conjunto, las Inversiones que consistan en adquisición de Proyectos en Operación no podrán exceder del 25% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de oficinas, no podrán exceder del 40% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de hoteles, no podrán exceder del 15% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos residenciales en renta, no podrán exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de uso comercial, deberán constituir al menos el 60% del Monto Máximo de la Emisión; lo anterior en el entendido de que tratándose de inmuebles de uso comercial, el Fideicomiso podrá invertir si las Tiendas Anclas tienen el compromiso de arrendar por lo menos por un término de 5 años.

- Que los proyectos que no se encuentren ubicados en la Ciudad de México y el área metropolitana, el Estado de México, la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en sus zonas conurbadas, la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y en sus zonas conurbadas, no podrán exceder del 60% Monto Máximo de la Emisión.

La Inversión que no cumpla los Lineamientos de Inversión aquí descritos estará sujeta a la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe una Inversión que haya sido sometida a su aprobación, esta Inversión podrá ser ofrecida a cualquier otro tercero sin responsabilidad alguna para el Administrador, siempre y cuando se ofrezca a dicho tercero en los mismos términos y condiciones a los que fue sometida para la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

2.3 Contratos y Acuerdos.

La información sobre los contratos y acuerdos se encuentra descrita en el Apartado "*El Fideicomiso-Contratos y Acuerdos-Extracto del Contrato de Fideicomiso*".

Es necesario tomar en cuenta que ni los Certificados ni el Título que los ampara cuentan con dictamen de calificación crediticia.

2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.

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 Bursátiles 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.

3. Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Para mayor información sobre el plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones, favor de referirse al Apartado "*Resumen Ejecutivo-Plan de Negocios*" del presente prospecto.

4. Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus tenedores.

Los criterios generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores se encuentran descritos en el Apartado "*EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto.

5. Valuación.

El Valuador Independiente valuará los Certificados Bursátiles, a la Sociedad Controladora y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral, dentro de los primeros 15 Días Hábiles del trimestre que corresponda, o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista, a la CNBV y a la BMV a través de los medios que estas últimas determinen, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario deberá entregar copia del reporte preparado por el Valuador Independiente al Comité Técnico.

6. Fideicomitente.

Para obtener mayor información sobre el Fideicomitente ver el Apartado "*El Fideicomiso-2.Descripción General*" Del pre

7. Deudores relevantes del fideicomiso.

Se hace del conocimiento del público inversionista que el Fideicomiso no cuenta con deudores.

8. Administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.

El Fideicomitente, en términos del Contrato de Fideicomiso también fungirá como Administrador. Para obtener mayor información sobre el Fideicomitente ver el Apartado "*El Fideicomiso-2.Descripción General*" del presente prospecto.

9. Comisiones, costos y gastos del Administrador.

Para mayor información sobre las Comisiones, costos y gastos del Administrador, el Fideicomiso - 6.Comisiones, costos y gastos del Administrador

10. Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

11. 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.

LA FIDEICOMITENTE

1. Historia y desarrollo de la Fideicomitente

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su historia vea el Apartado "*El Administrador-1. Historia y Desarrollo*" del presente prospecto.

2. Descripción del negocio.

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su negocio vea el Apartado "*El Administrador -2.Descripción del Negocio***"** del presente prospecto.

2.1. Actividad principal

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador-4. Estatutos Sociales y Otros Convenios*" del presente prospecto.

2.2 Canales de distribución

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador-2.Descripción del Negocio-2.2 Canales de distribución"* del presente prospecto.

2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Administrador, en dicho carácter, no realiza ninguna otra actividad distinta de actuar como administrador del Fideicomiso y, actualmente no es titular de ninguna patente, licencia o marca o cualquier otro derecho regulado por la legislación en materia de propiedad industrial ni ha celebrado contratos distintos de los Documentos de la Emisión.

2.4 Principales clientes.

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

2.5 Legislación aplicable y situación tributaria.

El Administrador, al ser una sociedad mercantil, se sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: la Ley General de Sociedades Mercantiles así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable así como a cualquier otra disposición tributaria que le aplique conforme a sus actividades.

2.6 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.

2.7 Información del Mercado.

Para conocer información sobre el mercado relacionado con las actividades que desarrolla el Administrador ver el Apartado *"Información General-Resumen Ejecutivo*" del presente prospecto.

2.8 Estructura Corporativa.

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador -3.Administradores y Socios*" del presente prospecto.

2.9 Descripción de los principales activos.

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y 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.

2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, en dicho carácter, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en relación con la emisión de los Certificados Bursátiles 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.

2.11 Acciones representativas del capital social

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador -3.Administradores y Socios*" del presente prospecto.

2.12 Dividendos

El Fideicomitente pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. El Fideicomitente podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital del Fideicomitente, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios del Fideicomitente consideren relevantes.

3. Administradores y accionistas

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador -3.Administradores y Socios*" del presente prospecto.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios.

El Fideicomitente fungirá como Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, por lo que para efectos de conocer su actividad principal ver el Apartado "*El Administrador -4. Estatutos Sociales y Otros Convenios*" del presente prospecto.

5. Auditores Externos.

El Fideicomitente contratará a su auditor externo conforme a lo establecido en sus estatutos sociales y cuando su régimen legal aplicable lo requiera.

6. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

A esta el Fideicomitente no ha celebrado operaciones con partes relacionadas o que pudieran representar un conflicto de interés.

EL FIDEICOMISO

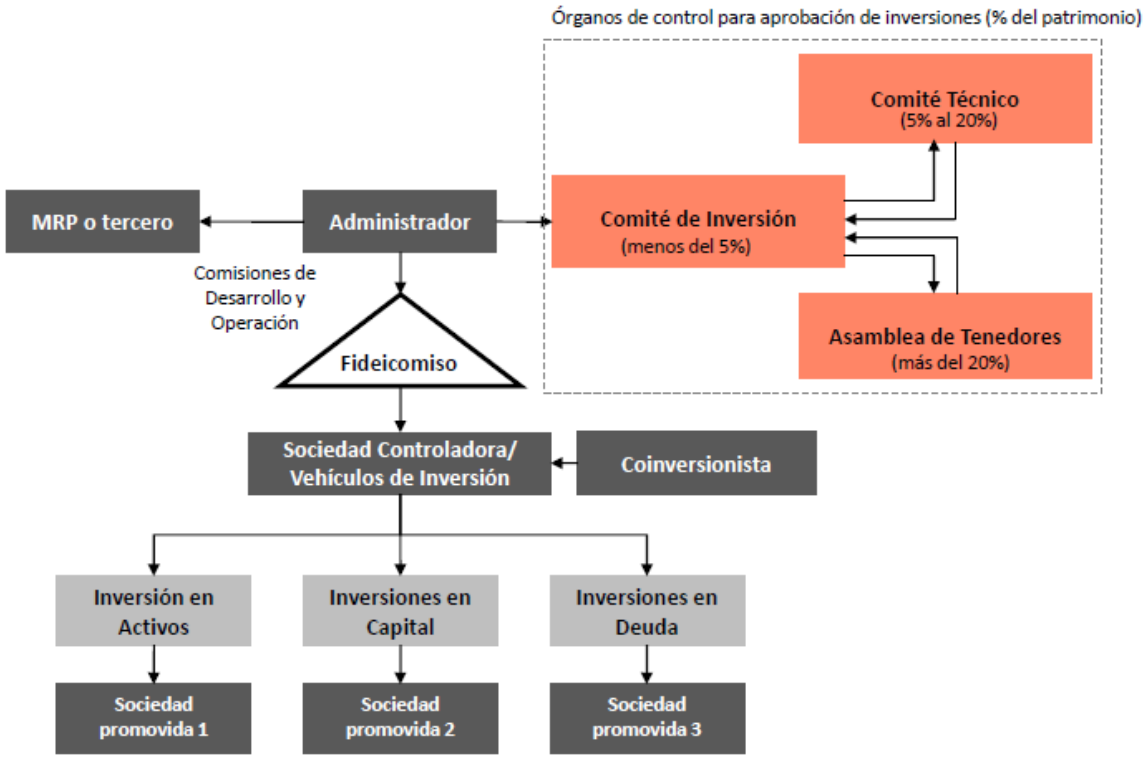
1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Con fecha 26 de agosto de 2016, el Fideicomitente, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2527, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “MRP2CK 16” con el objetivo de llevar a cabo Inversiones 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 capital de desarrollo, que invertirá en una Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión, los cuales realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México.

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



*Fuente: MRP.

Plan de Negocios

El plan de negocios previsto por el Administrador para las inversiones del Fideicomiso consiste en la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Las inversiones en bienes inmuebles comerciales se realizarán a través de dos principales estrategias: (1) la adquisición de tierra y el desarrollo de inmuebles y (2) la adquisición de proyectos existentes. Ambas estrategias tienen una serie de características de riesgo-rendimiento particulares que las hacen atractivas para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

(1) Adquisición de Tierra y Desarrollo de Inmuebles

El Administrador utilizará la estrategia primordial que hasta ahora ha sido utilizada por Grupo MRP, consistente en identificar terrenos con vocación comercial y/o de usos mixtos y desarrollar en ellos inmuebles acorde a las necesidades y carácter de la zona en donde se vaya a localizar el proyecto. El desarrollo de proyectos permite por lo general, lograr rendimientos más altos que una estrategia pura de adquisiciones, con lo cual se estima que se logrará un mejor balance en el rendimiento del Fideicomiso. La experiencia de Grupo MRP abarca todo tipo de centros comerciales entre los 73 desarrollos de Grupo MRP, sin embargo, las inversiones podrían variar de manera significativa:

a) Centros Comerciales:

   Estos proyectos se encuentran en ciudades medianas, y gracias a su ubicación estratégica y cercanía con varias comunidades, pueden servir a una región entera, convirtiéndose en destino de servicios y entretenimiento para varias comunidades vecinas.

   Típicamente, este tipo de proyectos se desarrollan principalmente en terrenos que van desde los 30,000 m2 hasta los 140,000 m2. El área rentable oscila entre los 20,000 m2 a 80,000 m2 y puede tener entre 40 y 150 diferentes marcas o tiendas, aunque estos valores pueden variar según el caso específico.

   Los centros comerciales pueden proveer mercancías generales y servicios de variedad a sus visitantes. Sus principales atractivos generalmente son las tiendas ancla (autoservicio tradicional, club de precios, tiendas de descuentos, tiendas departamentales, cines o tiendas de especialidades).

   Un centro prototipo cuenta con un área techada con tiendas, conectadas por corredores comunes, y también tiendas que dan al exterior y al área de estacionamiento, las cuales rodean al centro comercial.

b) Proyectos de Usos Mixtos:

   Estos proyectos se desarrollan principalmente en zonas de alta densidad de ciudades medias y grandes, tales como Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla, León, Querétaro, etc. Se busca maximizar la densidad de los proyectos, ya que cuentan con terrenos en zonas muy consolidadas y de un valor alto.

   Algunas veces, estos proyectos cuentan con una mezcla de tiendas de autoservicio (aunque no necesariamente), entretenimiento y salud, como cines y gimnasios, un porcentaje relativamente alto de tiendas pequeñas y boutiques de moda, área de comida, restaurantes y servicios. Pueden también incluir oficinas e inclusive hoteles o unidades residenciales en el mismo proyecto.

   El diseño y arquitectura de estos proyectos por lo general es muy sofisticado, y tiene acabados e interiorismo de alta calidad. Es común localizar este tipo de centros en áreas de poder adquisitivo alto y medio alto.

c) Centros anclados por tiendas de gran formato tales como “Power Centers” y “Stand Alone”:

   Los “Power Centers” son centros comerciales que cuentan con un componente dominante de tiendas ancla, y se encuentran en cualquier tipo de ciudad, sea pequeña o grande, en donde el Administrador junto con los operadores comerciales identifique una necesidad de mercado para tiendas de autoservicio, clubes de precio, o formatos especializados.

   Los principales arrendatarios son las tiendas de autoservicio tradicional, los clubes de precios, tiendas de productos para el hogar y ferretería, o los “Líderes de Categoría”, los cuales son tiendas que generalmente ofrecen una amplia selección de una categoría de productos a precios competitivos.

   Este tipo de proyectos generalmente se desarrollan en terrenos que pueden ir desde los 15,000 m2 hasta los 40,000m2, y generalmente tienen entre 6,000m2 y 25,000m2 de área rentable. Así mismo, pueden tener desde 1 hasta 25 diferentes marcas o tiendas, incluyendo al autoservicio.

Existen otro tipo de centros comerciales en los cuales el Administrador podría invertir si se presentara una oportunidad de negocio que estuviera justificada por las necesidades de mercado y el interés de los arrendatarios de ocupar el espacio a desarrollar. Estos son, por mencionar algunos: (i) centros comerciales tipo "Outlet": se encuentran en ubicaciones fuera de las ciudades, y los arrendatarios son principalmente tiendas de fábrica de marcas reconocidas que venden sus saldos a precios de descuento; y (ii) centros comerciales comunitarios o "Lifestyle", los cuales pueden tener combinaciones de supermercados, farmacias, tiendas de descuentos, ropa, electrónicos, juguetes, deportes, etc, y generalmente están configurados en espacio semi-cerrado, con áreas comunes y amenidades para esparcimiento y permanencia de los invitados, tales como fuentes, jardines, mueblería urbana, juegos, etc.

Existen también híbridos entre los tipos de centros comerciales que son difíciles de clasificar, y este tipo de proyectos se evalúan por cada caso de inversión.

Adicionalmente y de manera selectiva el Administrador invertirá en proyectos de:

a) Hoteles o turismo que sean complemento de los proyectos de uso mixto;
b) Naves o parques industriales de manera oportuna cuando se presente una situación de claro valor agregado por parte del Administrador; y
c) Residenciales para renta, generalmente en proyectos de usos mixtos o que permitan obtener escala operativa atractiva.

(2) Adquisición de Proyectos Existentes.

La estrategia de adquisición de inmuebles que planea ejecutar el Administrador podría permitir lograr la colocación de inversiones considerables en un periodo de tiempo corto y podría comenzar a recibir flujos de efectivo y realizar distribuciones a los Tenedores de forma más rápida. Existen oportunidades interesantes de adquisición de centros comerciales en México y Grupo MRP tiene experiencia en comprar este tipo de activos en el pasado. Para que el Administrador considere hacer una inversión en un inmueble de este tipo, generalmente se tendrán que cumplir con 2 criterios:

a) Se buscará que el centro comercial cuente con una ubicación estratégica:

   Para determinar si una ubicación es estratégica se evalúa si está sub-atendida, si existe competencia en la zona, o si es un área en la que debido a la falta de terreno las oportunidades de que existan centros comerciales adicionales sean limitadas, entre otros factores.

b) Se buscará que el centro comercial tenga potencial para que el Administrador extraiga valor atrapado:

   Es de gran importancia seleccionar aquellos proyectos en los que el Administrador y su equipo tengan la capacidad de realizar contribuciones significativas que permitan generar valor para sus inversionistas. Existen diversas dimensiones en las que se podría añadir valor a las inversiones, tales como la capacidad de ejecución, implementar procesos y procedimientos de operación y reporte institucionales, contribuir a optimizar la estructura de capital, economías de escala en la adquisición de insumos o servicios, entre otras.

   Para que un centro comercial sea considerado para la adquisición, el Administrador debería ser capaz de añadir valor en una o varias de las actividades en las cuales Grupo MRP tiene experiencia y el potencial de utilizar sus economías de escala:

   (i) Operación Eficiente:

   Grupo MRP evalúa para adquisición aquellos centros comerciales en los que la operación diaria pueda ser mejorada de manera considerable y por lo tanto se pueda incrementar el valor del inmueble en el largo plazo. Grupo MRP cuenta con experiencia en procesos, procedimientos y reportes institucionales, ha diseñado metodologías para ahorro de costos y optimización de programas de mantenimiento, así como en crear e implementar estrategias

de mercadotecnia que generen espacios comerciales exitosos y con un tráfico importante para los arrendatarios.

(ii) Comercialización:

Grupo MRP considera como prospectos de adquisición aquellos centros comerciales que pueden ser sujetos a una sustancial mejora en la comercialización de sus áreas rentables. Grupo MRP cuenta con un equipo dedicado a la comercialización de áreas rentables, así como una cartera de clientes en varios centros comerciales que le podría permitir negociar condiciones de arrendamiento superiores que las de los centros comerciales que sean prospecto de adquisición. La correcta comercialización de áreas rentables podría resultar en una mayor rentabilidad, por lo que se considera una actividad clave dentro de la organización.

(iii) Estructura de Capital:

Grupo MRP evalúa las estructuras de capital de los centros comerciales prospecto de adquisición y busca diseñar la forma óptima de mejorar su fondeo, con esto generar valor para el proyecto y sus inversionistas. Grupo MRP cuenta con condiciones de financiamiento competitivas en el mercado, dado el largo historial de transacciones que ha llevado a cabo con las principales instituciones financieras. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el Administrador logre las mismas condiciones de financiamiento que las que tiene Grupo MRP.

(iv) Replanteamiento de Negocios

Grupo MRP cuenta con experiencia en la conceptualización, diseño y ejecución de centros comerciales exitosos, tanto de desarrollo propio como adquisiciones realizadas. El Administrador considera que puede agregar valor a través de un correcto planteamiento de negocios en donde se tome en cuenta la perspectiva comercial, arquitectónica, operacional y financiera en conjunto para optimizar los espacios rentables. El Administrador evaluará centros comerciales que puedan ser modificados y replanteados de acuerdo a las necesidades del mercado, con el objetivo de lograr espacios más funcionales, más atractivos, que generen más tráfico y que logren tener un valor comercial mayor que al momento de la compra del inmueble.

En general, el Administrador prevé realizar o comprometer las Inversiones a lo largo del Período de Inversión y estima que la calendarización de las mismas resultará de las características particulares de cada proyecto y cuyo conjunto habrá de determinar la calendarización de las Inversiones del Fideicomiso.

En el caso que el Fideicomiso no logre invertir todo o parte del Monto Destinado a Inversiones, el Efectivo Disponible tendrá que ser devuelto a los Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. La falta de inversión de la totalidad del Monto Destinado a Inversiones al término del Periodo de Inversión no constituye un Evento de Incumplimiento al amparo del Contrato de Fideicomiso.

En relación con la desinversión de las Inversiones, el Administrador no prevé una calendarización predeterminada y aunque se estima que una porción mayoritaria de las Inversiones habrá de ser desinvertida hacia el final de la vigencia de la Emisión, es posible que por circunstancias de mercado, estructura financiera, estratégicas o alguna otra, el Administrador determine la conveniencia de realizar desinversiones en cualquier momento de la vigencia de la Emisión.

Para dar cumplimiento a las disposiciones de la Circular Única que requieren que se revele el rendimiento global esperado por las Inversiones que efectúe el Fideicomiso, se revela que el Fideicomiso se constituye con el propósito de intentar otorgar a los Tenedores rendimientos brutos esperados de entre 16% y 20% de las Inversiones por año. Aún y cuando el Administrador señala el rango de rendimientos esperados basado en la experiencia en inversiones realizadas por Grupo MRP, no se puede garantizar que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro del rango señalado como esperado, dado que el Administrador ha basado sus estimaciones en supuestos que no se pueden constatar y las Inversiones están

sujetas a múltiples riesgos señalados en este prospecto (incluyendo en la sección "Factores de Riesgo"). Además, las Inversiones se realizarán con base en la información disponible en el momento en que se realicen, la cual puede cambiar. Las circunstancias de cada Inversión y Desinversión son inciertas y no pueden conocerse en este momento, por lo que el rendimiento global del Fideicomiso es incierto. El rango del rendimiento global descrito con anterioridad se proporciona únicamente para efectos informativos, en cumplimiento de la Circular Única, y no tiene otro propósito. Entre otras cosas, no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que ese será el rendimiento, debiendo reconocer los inversionistas, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, que es posible no obtengan rendimiento alguno e incluso que pierdan la totalidad de su inversión. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso generará rendimiento alguno o rendimientos dentro del rango descrito con anterioridad. No existe garantía o certeza de que los Tenedores recibirán Distribuciones al amparo del Fideicomiso y si las reciben, del nivel que representarán dichas Distribuciones. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Fiduciario, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus Afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad en relación con la información contenida en el presente párrafo.

Para una descripción más detallada acerca de los riesgos anteriores, ver la sección "*I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo – Factores de Riesgo Relacionados con las Inversiones*" del presente prospecto.

Ausencia de Calendario de Inversión.

El objetivo del Fideicomiso será invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión.

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas, dado que no se encuentran identificados específicamente los momentos de oportunidades de inversión y desinversión a la fecha del presente prospecto. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún se desconocen, por lo que el cierre de Inversiones y Desinversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo. Las Inversiones se realizarán dentro del Periodo de Inversión en la medida que existan oportunidades atractivas de inversión dentro de los criterios de inversión antes descritos.

La velocidad y monto a invertir dependerá del tipo de operación, conocimiento del mercado y circunstancias del momento, lo cual será medido por el Administrador. Diversos factores pueden influir el tiempo de las Inversiones, incluyendo (i) el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio, (ii) la disponibilidad de financiamiento, (iii) consideraciones económicas, financieras, sociales y otras que puedan impactar la Inversión, y (iv) las demás consideraciones que el Administrador considere al momento de evaluar una posible Inversión.

No es posible asegurar que el Administrador logrará invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones.

Calendario de Desinversión.

El objetivo del Fideicomiso será desinvertir las Inversiones en Deuda en la fecha de amortización de cada una de ellas, y en el caso de las Inversiones en Capital, en la Fecha de Vencimiento. El Administrador considera que este horizonte de tiempo proporcionará el plazo suficiente para maximizar el valor, estabilizar el flujo de las Inversiones, y fomentar eventos de liquidez para completar las Desinversiones respectivas en el momento óptimo para cada Inversión. No obstante lo anterior, el Administrador podrá variar la velocidad a la que se desinviertan las Inversiones. Asimismo, el Administrador podrá causar que el Fideicomiso desinvierta las Inversiones previo al vencimiento de los Certificados Bursátiles, dependiendo de las condiciones del mercado al momento.

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones en la Fecha de Vencimiento, o que podrá desinvertirlas en su totalidad, y dicha circunstancia no constituirá un Caso de Incumplimiento. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio.

Asimismo, conforme a lo establecido en el Apartado "*I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — 3.1(f) Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada*" de este prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos, o desinvertirlas en su totalidad.

2.1 Patentes, licencias, 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.

2.2 Principales clientes

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

2.3 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 "*Consideraciones Fiscales*" de este prospecto.

2.4 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.

2.5 Información de mercado

Para mayor información, ver Apartado "*SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL*" del presente prospecto.

2.6 Órganos de Gobierno

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 *"EL FIDEICOMISO — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso*" de este prospecto.

2.7 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 Bursátiles 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.

2.8 Derechos que los Certificados Bursátiles 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, señalando en

dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, conforme a los términos de la legislación aplicable. Lo anterior en el entendido que, las resoluciones impugnadas por los Tenedores en términos del presente inciso podrán suspenderse por la autoridad judicial que esté conociendo de la demanda correspondiente, siempre que los Tenedores otorguen fianza suficiente para responder por los daños y perjuicios que la inejecución de las resoluciones impugnadas pudieren causar al resto de los Tenedores, en caso de que la sentencia declara infundada o improcedente la impugnación. La sentencia que se dicte con motivo de la impugnación descrita en el presente inciso surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las impugnaciones respecto de la misma resolución adoptada por la Asamblea deberán decidirse en una sola sentencia. (b) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador o el Administrador Sustituto, en su caso, 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. 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, en Asamblea de Tenedores y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario y sus suplentes del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Los Tenedores podrán renunciar a su derecho a designar a miembros del Comité Técnico mediante la entrega de una comunicación por escrito en dicho sentido al Representante Común, al Fiduciario y al Administrador). (d) Tanto los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación como el Administrador, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, y los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados que se encuentren en circulación tendrán además 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 posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. (e) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita para la revisión de los Tenedores que así lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores; lo anterior, en el entendido de que la convocatoria deberá ir acompañada con información y documentos suficientes para informar sobre los temas que se abordarán en la Asamblea de Tenedores, (f) Celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. La celebración de cualquiera de dichos convenios y sus características 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 CNBV por medio de STIV-2, y a la BMV a través de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (g) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

2.9 Distribuciones

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible a ser distribuido, en una sola ocasión no será menor a $30,000,000.00, y será notificado por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la presente sección, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe correspondiente a cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso:

(i) *primero*, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración o cantidades pendientes en favor del Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 11.12(h) del Contrato de Fideicomiso,

las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos;

(ii) *segundo*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Solicitado a los Tenedores;

(iii) *tercero*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido el Retorno Preferente de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en el Fideicomiso;

(iv) *cuarto*, el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (iv) sean equivalentes al 20% de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con este numeral (iv) y el subinciso (iii) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso (iv); y

(v) *quinto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

3. Patrimonio del Fideicomiso

3.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma y se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

(a) la Aportación Inicial;

(b) los recursos derivados de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes;

(c) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;

(d) las Acciones o las participaciones en los Vehículos de Inversión o derechos fideicomisarios sobre éstos;

(e) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a la Sociedad Controladora o 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);

(f) cualesquier recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario por parte de la Sociedad Controladora o, en su caso, directamente de los Vehículos de Inversión o de los Activos de Inversión, como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una desinversión de las mismas;

(g) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(h) en su caso, los contratos de cobertura de divisas que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso;

(i) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(j) todos y cada uno de los demás activos 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 Fideicomiso; y

(k) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos

derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de esta sección o con las actividades de Inversión del Fideicomiso, tales como el cobro de multas y/o sanciones a terceros por incumplimiento de contratos.

Lo anterior en el entendido que, conforme a la Circular 1/2005 publicada por el Banco de México, se hace constar que el inventario de los bienes que a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso integran el Patrimonio del Fideicomiso son aquellos que se describen en esta sección para todos los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, a los rendimientos de las Inversiones, así como a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

3.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos

En la Fecha de Emisión el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por la Aportación Inicial y por los Recursos Derivados de la Emisión.

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 la Cláusula VIII del 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 los Lineamientos de Inversión que deberán cumplir:

- El Fideicomiso podrá invertir en terrenos para (i) el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y/o (ii) 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 comercial, industrial, oficinas y hoteles, excluyendo el uso residencial destinado a venta (y no a arrendamiento).

- 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 factibilidades de servicios necesarias (agua, drenaje, energía, vialidad y otras aplicables), y que los mismos puedan ser ocupados legalmente.

- 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.

- Los terrenos deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México, en poblaciones, que con sus áreas conurbadas, tengan un mínimo de 50,000 habitantes.

- Ningún proyecto puede representar más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

- En su conjunto, las Inversiones que consistan en adquisición de Proyectos en Operación no podrán exceder del 25% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de oficinas, no podrán exceder del 40% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de hoteles, no podrán exceder del 15% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos residenciales en renta, no podrán exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión.

- En su conjunto, las Inversiones en inmuebles o proyectos de uso comercial, deberán constituir al menos el 60% del Monto Máximo de la Emisión; lo anterior en el entendido de que tratándose de inmuebles de uso comercial, el Fideicomiso podrá invertir si las Tiendas Anclas tienen el compromiso de arrendar por lo menos por un término de 5 años.

- Que los proyectos que no se encuentren ubicados en la Ciudad de México y el área metropolitana, el Estado de México, la ciudad de Monterrey, Nuevo León, y en sus zonas conurbadas, la ciudad de Guadalajara, Jalisco, y en sus zonas conurbadas, no podrán exceder del 60% Monto Máximo de la Emisión.

La Inversión que no cumpla los Lineamientos de Inversión aquí descritos estará sujeta a la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe una Inversión que haya sido sometida a su aprobación, esta Inversión podrá ser ofrecida a cualquier otro tercero sin responsabilidad alguna para el Administrador, siempre y cuando se ofrezca a dicho tercero en los mismos términos y condiciones a los que fue sometida para la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

4. Contratos y Acuerdos

4.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso

Fines del Fideicomiso.

Los fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles, (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente a la inversión en inmuebles para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos inmuebles, ya sea directa o indirectamente, en los términos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido que el Fiduciario tendrá prohibido llevar a cabo inversiones en los sectores establecidos en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Fideicomiso, le instruya al Fiduciario por escrito que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii), y (iii) anteriores.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá: (a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso; (b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (c) 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; (d) celebrar el Contrato de Colocación, así como un contrato de prestación de servicios con el Representante Común; (e) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV; (f) 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; (g) suscribir el Acta de Emisión y firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el título o los títulos que documenten los Certificados Bursátiles, así como realizar su depósito en Indeval; (h) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador; en el entendido que el Fiduciario tendrá prohibido llevar a cabo inversiones en los sectores establecidos en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso; (i) suscribir y adquirir derechos o Acciones que emita la Sociedad Controladora o participaciones de los Vehículos de Inversión y, en general, participar en el capital social y en la administración de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Fideicomiso o, de ser necesario y así lo instruya el Administrador, cualquier otro vehículo o entidad que requiera ser constituida para realizar las Inversiones; (j) otorgar Préstamos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula VIII del Fideicomiso; (k) en el caso de realizar las Inversiones de manera directa, adquirir derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales representativas del capital social de los Vehículos de Inversión, o ser titular de derechos fideicomisarios y, en general, participar en el capital social y administración de los Vehículos de Inversión y adquirir los Activos de Inversión; (l) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en las Cláusulas 14.1 y 14.2 del Fideicomiso; (m) contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, al Valuador Inmobiliario, a proveedores de precios y a cualesquiera otros asesores en términos del Fideicomiso y sustituir a los mismos de conformidad con las instrucciones del Administrador y lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (n) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión, pagar los Gastos de Mantenimiento, pagar los Gastos de Inversión, pagar los Gastos Continuos y pagar la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición; en el entendido, que dichas obligaciones podrán ser

realizadas de manera directa por el Fideicomiso o bien por la Sociedad Controladora o por los Vehículos de Inversión, previo a que el Fiduciario les haga las aportaciones correspondientes al capital; (ñ) a petición del Administrador, llevar a cabo 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 a la aprobación de la Asamblea de Tenedores tomada conforme a lo previsto en el Fideicomiso, y llevar a cabo la actualización del registro y listado de los mismos según resulte necesario; (o) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el 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; (p) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica; (q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador, en términos de lo establecido en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, así como abrir y mantener una o más cuentas bancarias para ese propósito, según se requiera; (r) conforme a las instrucciones del Administrador, llevar a cabo las operaciones cambiarias o de cobertura de divisas necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos, dólares, o cualquier otra moneda, conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, según sea el caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas; (s) llevar a cabo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, la contratación y mantenimiento de los Seguros, en la medida en que los mismos sean comercialmente razonables de conformidad con las instrucciones del Administrador así como de los Seguros de Propiedad, según lo considere necesario el Administrador en términos del Contrato de Administración; (t) otorgar y, en su caso, revocar los poderes generales y/o los especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador y/o el Representante Común, según corresponda, le instruyan de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso; y otorgar al Administrador los poderes a que se hace referencia en la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración; (u) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y el Representante Común; (v) conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, celebrar un Contrato de Administración Substituto con un administrador substituto y el Representante Común en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración; (w) celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador; (x) de conformidad con las instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, celebrar operaciones de cobertura a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido que la aprobación del Comité Técnico no será necesaria para la contratación de las coberturas de tasa que sean requeridas conforme a las líneas de crédito contratadas por la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión; en el entendido, además que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre o mantenga operaciones financieras derivadas con fines especulativos; (y) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador y, en los casos que así se requiera con la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso y demás cláusulas aplicables, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance; (z) realizar, como regla general a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, las Desinversiones en los términos convenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, y recibir los recursos derivados de dichas Desinversiones; (aa) llevar a cabo las distribuciones del Efectivo Disponible de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; (bb) 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; (cc) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y el último pago conforme a los Certificados Bursátiles haya sido realizado, liquidar el Patrimonio del Fideicomiso y extinguir el Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en el mismo; (dd) contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Asesores Independientes en términos del Fideicomiso; (ee) registrar el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el RUG, en términos del Contrato de Fideicomiso; (ff) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar

al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común; (gg) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador y previa autorización del Comité Técnico cuando el monto disponible bajo cada una de dichas líneas sea equivalente al 5% o más pero no supere el 20% del Monto Máximo de Emisión; en el entendido, que (i) en ningún momento el saldo principal insoluto de dichos Convenios de Línea de Suscripción en su conjunto será equivalente o superior al 20% del Monto Máximo de la Emisión y (ii) los montos a ser obtenidos como préstamos en relación con las Líneas de Suscripción no podrán ser utilizados para el pago de las Comisiones del Administrador (excluyendo la Comisión por Adquisición); y cada disposición que se haga al amparo de una Línea de Suscripción deberá pagarse a más tardar a los 12 meses siguientes a la fecha en que se recibió dicha disposición; (hh) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los contratos de apertura de crédito de las Líneas de Suscripción y los Convenios de Línea de Suscripción respectivos, en los términos establecidos en los mismos, incluyendo sin limitación las obligaciones relacionadas con las Desinversiones; y (ii) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2016 o aquella que la sustituya en el futuro.

Emisión de los Certificados Bursátiles.

(a) 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 y los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión, y el título que ampare los Certificados Bursátiles, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador y la autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial para el caso de la Emisión Inicial, emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

(i). En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario realizará la Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, es decir hasta por el monto especificado en el Acta de Emisión, los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de $100.00 M.N. cada uno; 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 90% 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 Bursátiles en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles, 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, se 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 la aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de Xi 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"), se 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, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

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

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) por el factor de suscripción que resulte de la formula descrita en (3); en el entendido que el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo de ser necesario.

A continuación se presenta un ejemplo para fines ilustrativos:

Emisión

Número de Llamada de Capital	**i**	**Emisión Inicial**	**1**	**2**	**3**
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	27%	27%	27%
Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	1,700,000,000	2,266,666,667	2,266,666,667	2,266,666,667
Precio del Certificado	Pi	100,000	50,000	25,000	12,500
Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	17,000	45,333	90,667	181,333
Total de Certificados del CKD	XT	17,000	62,333	153,000	334,333
Compromiso	Ci		2.67	1.45	1.19

Resumen de la Emisión

Número de Llamada de Capital	**Total**	**Emisión Inicial**	**1**	**2**	**3**
Inversión Efectiva Total (acumulado)	**6,552,727,273**	1,700,000,000	3,173,333,333	4,863,030,303	6,552,727,273
Tenedor 1	*16%*	595,000,000	595,000,000	811,363,636	1,027,727,273

Tenedor 2	*45%*	595,000,000	1,388,333,333	2,181,666,667	2,975,000,000
Tenedor 3	*39%*	510,000,000	1,190,000,000	1,870,000,000	2,550,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	**249,230**	17,000	46,467	114,055	249,230
Tenedor 1	*13%*	5,950	5,950	14,605	31,914
Tenedor 2	*47%*	5,950	21,817	53,550	117,017
Tenedor 3	*40%*	5,100	18,700	45,900	100,300

Tenedor 1

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	5,950	15,867	8,655	17,309
	Pesos	595,000,000	793,333,333	216,363,636	216,363,636
¿Cumple?		1	0	1	1
	Unidades	5,950	0	8,655	17,309
	Pesos	595,000,000	0	216,363,636	216,363,636
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	595,000,000	0	216,363,636	216,363,636
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	0%	13%	13%
Monto invertido total	Pesos	595,000,000	595,000,000	811,363,636	1,027,727,273
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**35%**	**19%**	**17%**	**16%**
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	13%	13%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,950	0	8,655	17,309
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,950	5,950	14,605	31,914
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	**Porcentaje**	**35%**	**13%**	**13%**	**13%**

Tenedor 2

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	5,950	15,867	31,733	63,467
	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	5,950	15,867	31,733	63,467
	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	595,000,000	793,333,333	793,333,333	793,333,333
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	54%	47%	47%
Monto invertido total	Pesos	595,000,000	1,388,333,333	2,181,666,667	2,975,000,000
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**35%**	**44%**	**45%**	**45%**
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	47%	47%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,950	15,867	31,733	63,467
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,950	21,817	53,550	117,017
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	**Porcentaje**	**35%**	**47%**	**47%**	**47%**

Tenedor 3

Compromiso	Porcentaje	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
	Certificados	5,100	13,600	27,200	54,400
	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	5,100	13,600	27,200	54,400
	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	510,000,000	680,000,000	680,000,000	680,000,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	30%	46%	40%	40%
Monto invertido total	Pesos	510,000,000	1,190,000,000	1,870,000,000	2,550,000,000
Participación de la inversión	**Porcentaje**	**30%**	**38%**	**38%**	**39%**
Distribuciones *Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital*	Porcentaje		*30%*	*40%*	*40%*
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	5,100	13,600	27,200	54,400
Certificados adquiridos totales	Certificados	5,100	18,700	45,900	100,300
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capita	**Porcentaje**	**30%**	**40%**	**40%**	**40%**

(b) Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el título que represente los Certificados Bursátiles, los cuales se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

(c) Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha de Emisión correspondiente, el cual estará regido bajo las leyes de México. El título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente). Cada título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que en relación con cualquier Emisión Subsecuente, el título anterior será canjeado por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Subsecuente. Asimismo, el nuevo título que sea depositado, deberá incluir al menos las siguientes especificaciones: (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la fecha de la Emisión Inicial y de la Emisión Subsecuente correspondiente en orden cronológico, haciendo mención también a todas las emisiones que se hayan realizado, (iii) la cantidad restante no colocada del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vii) el destino de los recursos obtenidos de cada una de las Llamadas de Capital en virtud de las cuales se lleven a cabo las emisiones respectivas, y (viii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Llamadas de Capital.

(a) Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida 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 esta sección.

(b) Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para los 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 si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva 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; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos. 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 Comisiones por Administración;

(ii) para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 2 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); en el entendido de que el Administrador sólo tendrá que solicitar autorización de la Asamblea de Tenedores en el supuesto de que la Inversión de seguimiento específica supere el 5% del Monto Máximo de la Emisión. En todo caso, la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no representará más del 20% del Monto Máximo de la Emisión. Lo anterior podrá hacerse solamente durante los 3 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión;

(iv) para pagar Inversiones relacionadas con proyectos cuya aprobación, además de haber sido otorgada dentro del Periodo de Inversión, establezca que su fondeo podrá realizarse con posterioridad a la terminación del mismo; y

(v) para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción.

(c) Previo a cada Llamada de Capital, y sujeto a lo dispuesto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una instrucción (cada una, una "Instrucción para Llamada de Capital") al menos 1 Día Hábil antes de aquel en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en el 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 Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados, y el número de Certificados 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, el número de Llamada de Capital 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 a la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el tercer Día Hábil posterior a la Fecha de Registro (la "Fecha de Emisión Subsecuente"), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago;

(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 les 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 la Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario, el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro; y

(v) El Administrador, estará obligado a mantener un registro actualizado de las Cartas de Cumplimiento.

(d) El Fiduciario, 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 que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente y con la misma anticipación, el Fiduciario dará aviso a Indeval, por escrito o por los medios que el mismo determine. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente por el Fiduciario en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

(e) En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, con base en la información o 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.

(f) 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 presente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá ofrecer suscribir a más tardar en 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, aun si en la fecha de la emisión respectiva ya no es titular de los mismos.

(g) 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. La cuenta de cada Tenedor se incrementará con las aportaciones efectuadas al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue.

(h) El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo 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 de 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, (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento de la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo para 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 esta sección deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través de STIV-2.

(i) El Administrador tendrá el derecho, dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a cualquier Fecha de Emisión Subsecuente, de devolver a los Tenedores, total o parcialmente, cualquier monto aportado al Fideicomiso por dichos Tenedores en dicha Fecha de Emisión Subsecuente, junto con cualquier interés o ganancia que dicho monto hubiere generado (neto de cualquier gasto o impuesto), en caso que la Inversión relacionada no se consume o el monto transferido o pagado excediera el monto necesario para realizar la Inversión o pagar los Gastos de Inversión correspondientes y/o los Gastos de Mantenimiento. Cualesquiera montos devueltos conforme a la Cláusula 3.2(i) del Contrato de Fideicomiso no deberán considerarse como Monto Solicitado a los Tenedores ni, en consecuencia, computará para calcular el Retorno Preferente; en el entendido de que el Comité Técnico, mediante resolución adoptada por sus Miembros Independientes podrá resolver dicha devolución y hacerla vinculante para el Administrador. Los Certificados correspondientes no serán cancelados. El El pago se realizará a través de Indeval, al cual, el Fiduciario le dará aviso por escrito, con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para dicho pago, precisando el monto a distribuirse a los Tenedores.

Periodo de Cura y Cancelación de Certificados.

(a) 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 (ii) 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 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 aplicar a la TIIE Aplicable multiplicada por 2, 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 Indeval los transfiera al Fiduciario, serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión en Pesos o una Inversión en Dólares según lo determine el Administrador.

(b) 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 señalada en la Cláusula 3.3(a)(ii).

(c) 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 el caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

(d) 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 Única 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.

(a) 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. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto del porcentaje de Certificados Bursátiles en circulación de los que será titular después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso en dicha Emisión Subsecuente, y dicha disminución adicional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Registrado que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) 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;

(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 Emisión Inicial.

(b) Cualquier modificación a las penas establecidas en la presente sección, estará sujeta la modificación del Contrato de Fideicomiso, y por ende, del Acta de Emisión, lo anterior sujeto a lo establecido en la Cláusula 16.2 del Fideicomiso.

(c) Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7, fracción VII, numeral 6.3 de la Circular Única, se establece que los sistemas de administración del dinero para el manejo de los recursos provenientes de las Llamadas de Capital se encuentran descritos en las Cláusula XI y Cláusula XII del Fideicomiso.

(d) En caso que (i) el Fiduciario hubiere suscrito un Convenio de Línea de Suscripción con motivo de la celebración de una Línea de Suscripción con algún acreedor, (ii) se hubieren actualizado los supuestos y cumplido los requisitos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción para que dicho acreedor pueda instruir al Fiduciario y al Representante Común 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 (iii) dicho acreedor, en ejercicio de dicho derecho, hubiere entregado instrucciones al Fiduciario y/o al Representante Común para efecto de llevar a cabo dichas Llamadas de Capital ; las partes del Contrato de Fideicomiso expresamente convienen que dichas instrucciones serán obligatorias e incuestionables para el Fiduciario y/o el Representante Común , y que el Fiduciario no podrá considerar ninguna orden en contrario o que pretenda retrasar o modificar el cumplimiento de las mismas; siempre y cuando dichas instrucciones hubieren sido dictadas y entregadas de conformidad con los términos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción.

Aceptación de Riesgos.

(a) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles (i) estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y por los Certificados Bursátiles correspondientes, incluyendo la sumisión a jurisdicción contenida en el Contrato de Fideicomiso y (ii) se obligan a proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan la custodia de los Certificados Bursátiles, a proporcionar al Fiduciario y al Administrador, toda aquella información que se requiera por el Fiduciario o el Administrador, para determinar cualquier retención o pago de impuesto que deba realizarse en los términos de la legislación aplicable. Así mismo, los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, autorizan e irrevocablemente instruyen al Fiduciario y al Administrador, a entregar a las autoridades competentes cualquier información que les sea requerida de conformidad con la Ley Aplicable.

Transferencia de Certificados Bursátiles; Limitantes y Restricciones.

(a) 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 algún Tenedor pretenda transmitir, dentro o fuera de bolsa, 1 o más Certificados de los que sea titular y en consecuencia ceder las obligaciones a su cargo en relación con las Llamadas de Capital, requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores. Asimismo, con el objeto de prevenir una adquisición de Certificados Bursátiles, ya sea de manera directa o indirecta, que pudiere afectar el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, en perjuicio de los Tenedores que tengan un porcentaje minoritario de los Certificados Bursátiles en circulación, la Persona o grupo de Personas que pretenda adquirir o alcanzar por cualquier medio, directa o indirectamente, la titularidad del 40% o más de los Certificados Bursátiles en circulación con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas, en cualquier momento, requerirán una autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha adquisición y que ésta surta plenos efectos.

(b) La Persona o grupo de Personas que tengan la intención de adquirir Certificados Bursátiles en los términos descritos en el párrafo anterior, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida al Administrador con copia al Representante Común. En dicha solicitud se deberá especificar, por lo menos (i) el número de los Certificados Bursátiles que sean propiedad de la Persona o grupo de Personas que pretenden realizar la adquisición, o si se trata de una Persona que no sea Tenedor a esa fecha, (ii) el número de Certificados Bursátiles que pretenda adquirir y la fecha o los plazos en que pretenda adquirirlos, (iii) la información general de cada uno de los potenciales adquirentes (incluyendo, sin limitar, nombre y nacionalidad), y (iv) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir un porcentaje igual o mayor al 40% de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, el Administrador y el Representante Común tendrán el derecho de solicitar de la Persona o grupo de Personas de que se trate, cualquier información adicional que consideren necesaria o conveniente para adoptar una resolución.

(c) Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba la solicitud por escrito a la que se hace referencia el inciso (b) anterior, instruirá al Representante Común a convocar a una Asamblea de Tenedores en la cual los Tenedores deberán emitir su resolución; lo anterior en el entendido de que la Asamblea de Tenedores deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización de adquisición respectiva, o de la fecha en que reciba la información adicional que hubiere requerido, según sea el caso, en términos del párrafo anterior. A efectos de emitir su resolución, la Asamblea de Tenedores deberá considerar si la mencionada adquisición es en el mejor interés de los Tenedores, incluyendo respecto de la capacidad de que se cumplan la totalidad de los objetivos y finalidades del Fideicomiso (incluyendo, en su caso, la realización

de Distribuciones a los Tenedores); en el entendido que, tratándose de adquisiciones directas de 1 o más Certificados Bursátiles que tengan lugar durante el Periodo de Inversión, (i) la Asamblea de Tenedores deberá considerar si el adquirente tiene 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 Fideicomiso, y (ii) la autorización de la Asamblea de Tenedores no será necesaria cuando el cesionario de que se trate sea un Inversionista Institucional. El esquema de aprobación previsto en la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso no podrá ser utilizado para restringir en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

(d) La Asamblea de Tenedores no podrá adoptar resoluciones que hagan nugatorios los derechos económicos de los Tenedores, ni que contravengan lo dispuesto por la LMV y demás legislación aplicable.

(e) El Administrador, no obstante las facultades otorgadas a la Asamblea de Tenedores, tendrá derecho de oponerse a cualquier transferencia de Certificados Bursátiles aprobada por los Tenedores, en cuyo caso dicha transferencia no tendrá validez alguna y sujetará a los cesionarios no autorizados a las penas establecidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que se considerará que no existe oposición por parte del Administrador si éste no ejerce su derecho de oposición dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique una resolución de la Asamblea de Tenedores que apruebe una transferencia de Certificados Bursátiles.

(f) Cualesquiera Personas que adquieran Certificados Bursátiles u otros derechos respecto de los mismos en contravención a lo señalado en la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso, estarán obligadas a pagar al Fideicomiso una pena convencional por una cantidad igual al valor de mercado de los Certificados Bursátiles que hayan sido objeto de la operación no autorizada por la Asamblea de Tenedores, considerando el valor de mercado de los Certificados Bursátiles en la fecha de la operación respectiva; en el entendido, que el pago de la pena establecida en el presente párrafo, no deberá ser considerado como una aceptación de adquisición por parte de la Asamblea de Tenedores. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en términos de lo anterior serán consideradas como Desinversiones para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y serán depositadas en la Cuenta de Distribuciones.

(g) La Persona o grupo de Personas que estando obligadas a sujetarse las aprobaciones a que hace referencia la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso, adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo previsto en esta sección, no podrán ejercer los derechos de designar a miembros del Comité Técnico, de solicitar convocatoria alguna en términos del Fideicomiso, ni representar dichos Certificados ni de votar en las Asambleas de Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles de su propiedad. En virtud de lo anterior, los actos realizados por dichos Tenedores en contravención a las disposiciones de la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso se considerarán nulos. Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores que incumplan con las obligaciones a las que se hace referencia en los párrafos anteriores, dejarán de ser miembros del Comité Técnico al actualizarse dicho supuesto.

(h) La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de determinar si cualquiera de las Personas que pretenda realizar una adquisición de Certificados Bursátiles se encuentra actuando de manera conjunta o coordinada para los efectos de esta sección, o si de cualquier otra forma constituyen un “grupo de personas” de conformidad con la definición que de dicho término se establece en la LMV. En caso de que la Asamblea de Tenedores tome una determinación en ese sentido, las Personas de que se trate deberán de considerarse como un grupo de Personas para los efectos de la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos 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 válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de

los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario y por el Representante Común, en el entendido que tratándose del supuesto previsto en la Cláusula 4.1(a)(iii) del Fideicomiso, las convocatorias siempre deberán realizarse por el Representante Común. El Administrador y el Representante Común podrán, individualmente, solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma; en el entendido que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva obtendrá el visto bueno del Administrador en caso de que éste haya solicitado la convocatoria y del Representante Común en todos los casos, según corresponda. El Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen 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 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 cumpliere con esta obligación, el juez 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.

(iv) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, llevadas a cabo por parte del Fiduciario y por el Representante Común se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, según corresponda, 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 o, a imposibilidad de ello, 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, la Ciudad de México.

(v) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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 concurran 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 de(los) asunto(s) que se trate(n)

(vi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 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.

(vii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 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 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. Lo anterior en el entendido que, las resoluciones impugnadas por los Tenedores en términos del presente inciso podrán suspenderse por la autoridad judicial que esté conociendo de la demanda correspondiente, siempre que los Tenedores otorguen fianza suficiente para responder por los daños y perjuicios que la inejecución de las resoluciones impugnadas pudieren causar al resto de los Tenedores, en caso de que la sentencia declara

infundada o improcedente la impugnación. La sentencia que se dicte con motivo de la impugnación descrita en el presente inciso surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las impugnaciones respecto de la misma resolución adoptada por la Asamblea deberán decidirse en una sola sentencia.

(viii) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita para la revisión de los Tenedores que así lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores, lo anterior, en el entendido de que la convocatoria deberá ir acompañada con información y documentos suficientes para informar sobre los temas que se abordarán en la Asamblea de Tenedores si así lo requiere la Ley Aplicable.

(ix) 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 capacidades, 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.

(x) No obstante cualquier disposición en contrario 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 notificarse al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(xi) Los Tenedores tendrán el derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener 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 acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles respectivos, expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fiduciario. El Tenedor que formule la solicitud estará sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso respecto de cualquier información que reciba, quedando, además, obligado, a no utilizar la misma para cualquier acto que pudiese entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso. El Representante Común deberá entregar la información, que esté en su poder o le haya sido proporcionada, dentro de los 4 Días Hábiles siguientes a la fecha en que se haya hecho la solicitud por el Tenedor debidamente acreditado.

(b) Aprobación de Operaciones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Inversiones, adquisiciones, contratación de pasivos y/u otorgamiento de garantías que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 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. Para evitar dudas, para calcular el porcentaje de 20% respecto de Inversiones o adquisiciones, se considerará (i) como numerador, la cantidad de dinero proveniente de la colocación de los Certificados que directa o indirectamente pague el Fiduciario, sin considerar deudas o préstamos incurridos para financiar dicha Inversión o adquisición siempre que dichas deudas o préstamos sean sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) como denominador, el Monto Máximo de la Emisión al momento de efectuar el cálculo. 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.

(c) 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 Representante Común, al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el

Fiduciario al público inversionista a través de la CNBV por medio de STIV-2, y a la BMV a través de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos de la Cláusula 4.2(c) del Fideicomiso.

(d) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que la Cláusula 4.1, el Contrato de Fideicomiso, o la Ley Aplicable, requieran una mayoría calificada para la instalación de la Asamblea de Tenedores, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en la misma los Tenedores que representen cuando menos una mayoría simple de los Certificados Bursátiles en circulación; y que tengan derecho a votar; en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum, la Asamblea de Tenedores podrá reunirse en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, y se considerará válidamente instalada con cualquier número de Certificados Bursátiles que en la misma se encuentren representados. Salvo que el Fideicomiso, o la Ley Aplicable, requieran una mayoría calificada para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por cuando menos la mitad más uno de los votos de los Certificados Bursátiles representados en dicha Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá, además de las enumeradas en otras cláusulas del Fideicomiso, las siguientes facultades:

(i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier fusión o consolidación del Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar la designación, a propuesta del Administrador, de un nuevo Funcionario Clave;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar, cualquier incremento en los esquemas de compensación o comisiones a favor de los miembros del Comité Técnico;

(v) discutir y, en su caso, aprobar, cualesquier Inversiones operaciones que se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (1) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente o del Administrador, o bien, (2) que representen un conflicto de interés; en el entendido que cualquiera de dichas operaciones que sean autorizadas por la Asamblea de Tenedores no requerirán de ninguna aprobación adicional del Comité Técnico, ni por monto ni por ningún otro motivo;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar la ampliación en el número de los Certificados Bursátiles, salvo por las que se realicen con motivo de una Llamada de Capital conforme a lo establecido en la Cláusula III del Contrato de Fideicomiso;

(vii) discutir y, en su caso, instruir al Representante Común a hacer anuncios en los medios para tal efecto establecidos por la BMV, respecto de los temas resueltos por dicha Asamblea de Tenedores;

En los asuntos a que se refieren los incisos (iv) y (v) anteriores, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en el inciso (v) o el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea de Tenedores;

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso; lo anterior en el entendido que, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualquier financiamiento, gravamen o apalancamiento, cuyo monto represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión en términos de la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso.

(ix) aprobar cualquier modificación al a los fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;

(x) La adquisición de los Activos de Inversión por parte del Administrador o cualquier tercero en términos de la Cláusula 14.2(b) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento así como cualquier sustitución del Valuador Independiente;

(xii) discutir y, en su caso, aprobar la suspensión del Periodo de Inversión, en caso de que la totalidad de los Funcionarios Clave iniciales mencionados en el Contrato de Administración sean removidos y los mismos no hayan sido sustituidos en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración;

(xiii) discutir y, en su caso, aprobar la transferencia de Certificados Bursátiles en términos de la Cláusula 3.6 del Contrato de Fideicomiso;

(xiv) discutir y, en su caso, aprobar el pago de Inversiones de seguimiento en términos de la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso;

(xv) discutir y, en su caso, aprobar las Inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que esas operaciones se realicen de manera simultánea o sucesiva en un periodo de doce meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y

(xvi) 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.

(e) Deberán estar representados, en primera o ulterior convocatoria, cuando menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de cuando menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, para remover y remplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Deberán estar representados, en primera o ulterior convocatoria, cuando menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar los siguientes asuntos:

(i) aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión, o bien, que implique cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier financiamiento conforme a lo establecido en la Cláusula IX que exceda el Límite de Apalancamiento ; en el entendido que si los cambios al régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso tuvieran como consecuencia la necesidad de que se realice una modificación al título o a los títulos que documenten los Certificados Bursátiles o al Acta de Emisión, el quórum aplicable para que la Asamblea de Tenedores respectiva lo apruebe será el previsto en la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso.

(ii) cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión que altere la estrategia general del Fideicomiso;

(iii) cualquier modificación a los términos o condiciones del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier incremento en los esquemas de compensación o comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador) o los demás Documentos de la Emisión, incluyendo el Acta de Emisión y el título o títulos que representen a los Certificados, que requieran la aprobación de los Tenedores (incluyendo extender la Fecha de Vencimiento), en el entendido que cualquiera de dichas modificaciones deberán ser suscritas por las partes correspondientes, conforme a los términos del documento de que se trate; en el entendido además que lo anterior no será aplicable para aprobar las modificaciones a las que se hacen referencia la Cláusula 4.1(d)(viii), la Cláusula 4.1(d)(ix), la Cláusula 4.1(i) y la Cláusula 4.1(h), y

(iv) estrategias de salida alternativas propuestas por el Administrador en términos de la Cláusula 14.2(a).

(g) Deberán estar representados, en primera o ulterior convocatoria, cuando menos el 75% de los

Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 66% de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

(i) acordar la revocación de la designación del Fiduciario y el nombramiento, a propuesta del Administrador, del nuevo Fiduciario;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común;

(iii) remover al Administrador y nombrar a un Administrador Sustituto, en el supuesto de una remoción sin causa, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso; y

(iv) la terminación de la vigencia del Período de Inversión, como consecuencia de la remoción del Administrador, en términos del Contrato de Administración;

(h) Deberán estar representados, en primera o ulterior convocatoria, cuando menos el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 90% de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

(v) la modificación de la Cláusula 11.9(c) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que dicha modificación deberá ser suscrita por las partes del Contrato de Fideicomiso;

(vi) previo consentimiento por escrito del Administrador, acordar una modificación (A) las disposiciones del Contrato de Fideicomiso relativas a la prelación en la distribución de los recursos que se obtengan de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, o (B) el lugar de pago o la moneda en la que los Certificados Bursátiles sean pagaderos o pagados;

(vii) la remoción de la totalidad de los miembros del Comité Técnico en el supuesto previsto en la Cláusula 4.2(c)(ii);

(viii) una modificación a los incisos (d) a (h), de esta Cláusula 4.1;

(ix) ampliar el Monto Máximo de la Emisión una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital; y

(vi) reaperturas de la Emisión.

(i) Deberán estar representados cuando menos el 95% de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 95% de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar cualquiera de los siguientes asuntos:

(i) 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 de que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando dicha cancelación sea procedente por haberse dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a cargo del Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión, y

(ii) una modificación a esta Cláusula 4.1(i).

(j) Deberán estar representados, en primera o ulterior convocatoria, cuando menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación para considerar válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, y sus resoluciones serán adoptadas por el voto de 80% de los Certificados Bursátiles en circulación, para aprobar el cambio de Control del Administrador.

(k) Fecha de Vencimiento. Tanto el Administrador como los Tenedores podrán proponer la extensión de la Fecha de Vencimiento a aquellas fechas que sean 1 o 2 años calendario posteriores a la Fecha de Vencimiento, para lo cual será necesaria la aprobación tanto del Administrador como de los Tenedores, en este último caso, a través de una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Vencimiento entonces vigente. El Fiduciario habiendo recibido de la Asamblea de Tenedores dichas resoluciones así como la aprobación del

Administrador, deberá notificar dicha extensión a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, a Indeval por escrito a través de los medios que determine y, en caso de ser aplicable, deberá realizar aquellos trámites correspondientes para obtener la actualización de los Certificados Bursátiles con el RNV y el canje correspondiente ante Indeval.

(l) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario y el Representante Común deberán convocar a una Asamblea de Tenedores la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible en la cual (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan cada 10% de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso o, en su defecto, renunciarán a dicho derecho y (ii) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

(m) Conflicto de Interés en Asamblea de Tenedores. Los Tenedores que tengan un Conflicto de Interés en Asamblea en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de esa Asamblea de Tenedores, asimismo los Tenedores tendrán el derecho de invocar la existencia de cualquier Conflicto de Interés en Asamblea de Tenedores para los mismos efectos cuando, en su opinión, el tema a discutirse en la Asamblea lo amerite.

Comité Técnico.

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

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes durante su gestión como miembros del Comité Técnico; en el entendido de que en caso de que el número de miembros del Comité Técnico designado por los Tenedores 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 sus correspondientes emolumentos que, en todo, caso, deberá calificar como independiente.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico se integrará por las personas físicas que se listan en el Anexo "C" del Fideicomiso.

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) por cada 10%, mediante nombramiento que hagan en una Asamblea de Tenedores. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) estará sujeta a lo siguiente:

(i) Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) que califiquen como Personas Independientes tendrán el carácter de, Miembros Independientes; en el entendido que, los miembros suplentes de los Miembros Independientes deberán contar con ese mismo carácter.

(ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso de remoción o sustitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador removido o sustituido 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.

(iii) El derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (c) podrá ser renunciado por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(iv) Los miembros suplentes designados por los Tenedores, o grupo de Tenedores, podrán suplir a cualquier miembro propietario designado por el mismo Tenedor o grupo de Tenedores.

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales (y a sus respectivos suplentes) del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior) mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes; en el entendido además que, los miembros suplentes de los Miembros Independientes deberán contar con ese mismo carácter; en el entendido, además, que los miembros suplentes designados por el Administrador podrán suplir a cualquier miembro propietario designado por el mismo Administrador y que será la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de las personas designadas como Miembros Independientes.

En caso de remoción o sustitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte de los mismos 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.

En caso de remoción o sustitución del Administrador, el Fiduciario tomará las medidas necesarias para que los funcionarios nombrados por él en la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión dejen de formar parte de los mismos, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto.

(e) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por periodos 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, el 25% de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes. En caso de remoción o sustitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador 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.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. 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 tengan el 10% o más de los Certificados Bursátiles 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 Cláusula 4.2 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.

(f) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplente(s) que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (pero no la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrá el derecho de ratificar la designación del (los) miembro(s) suplente(s), como miembro(s) suplente(s) y designar a un nuevo miembro propietario; o nombrar al o a uno de los miembros suplentes como nuevo miembro propietario y designar a su(s) respectivo(s) suplente(s).

(g) Contraprestación.

(h) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico por el Administrador, que no sean designados como Miembros Independientes, es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador como Miembros Independientes deberán ser personas con experiencia profesional suficiente para ocupar dicho cargo y, previo a su designación, deberán suscribir un documento en el que declaren que son independientes para los efectos del Contrato de Fideicomiso; dichos Miembros Independientes tendrán derecho a recibir una contraprestación por el desempeño de sus funciones la cual será determinada por los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores con base en cuotas comercialmente razonables y la cual será pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento, en el entendido de que dicha contraprestación deberá ser ratificada o modificada, según sea el caso, anualmente.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de miembros del Comité Técnico por los Tenedores es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo, salvo que dichos Tenedores 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 que los hayan designado.

(h) Información Confidencial. Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(i) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común 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 EMISNET y a través de la CNBV por medio de STIV-2, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo, a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común con al menos 10 Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que no se requerirá de previa convocatoria, cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico estén presentes, en cuyo caso, dicha circunstancia se asentará en el acta de sesión respectiva. La convocatoria deberá ser entregada por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos a ser discutidos en dicha sesión. De igual forma, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito y por correo electrónico con acuse de recibo al resto de los miembros del Comité Técnico con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que el Fideicomiso requiera para un determinada asunto un quórum de instalación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión, salvo que el Fideicomiso requiera para un determinado asunto un quórum de votación distinto, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por una mayoría de votos de

los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario del mismo (el "Secretario").

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta de sesión respecto de dicha sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión, ajustándose la lista de asistencia suscrita por los miembros que se encuentre presentes. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico y enviar copia de dicha acta al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente y levantará un acta de la sesión respectiva conforme a lo previsto en el inciso (iv) anterior.

(vi) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito firmado por unanimidad de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones, las cuales tendrán la misma validez que si hubieren sido aprobadas en una sesión del Comité Técnico.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario y del Representante Común tendrá el derecho de asistir a todas las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin voto.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(ix) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico que tengan Conflicto de Interés en Comité Técnico en algún asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico, asimismo los miembros del Comité Técnico tendrán el derecho de invocar la existencia de cualquier Conflicto de Interés en Comité Técnico para los mismos efectos cuando, en su opinión, el tema a discutirse en las sesiones lo amerite.

(l) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones, además de cualesquier otras enumeradas en el Fideicomiso (en el entendido de que las que se lista a continuación será indelegables):

(i) en la Sesión Inicial, discutir y, en su caso, (1) aprobar la inscripción en el RNV y la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo el registro, inscripción y la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles conforme al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso; en el entendido que, en su caso, dichos Lineamientos de Inversión iniciales deberán ser ratificados en una sesión posterior del Comité Técnico en la que participen los miembros designados por los Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (c) de esta sección, (4) instruir al Fiduciario para que celebre el Contrato de Administración con el Administrador y con el Representante Común así como los demás documentos necesarios para llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados (5) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula 5.1 del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, y (6) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y, en su caso, de administración;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión, adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% pero inferior al 20% del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo 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, para calcular los porcentajes respecto de Inversiones o adquisiciones, se considerará (i)

como numerador, la cantidad de dinero proveniente de la colocación de los Certificados que directa o indirectamente pague el Fiduciario, sin considerar deudas o préstamos incurridos para financiar dicha Inversión o adquisición siempre que dichas deudas o préstamos sean sin recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) como denominador, el Monto Máximo de la Emisión al momento de efectuar el cálculo. 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;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, en cada caso, que tenga un valor igual o mayor al 5% del Monto Máximo de la Emisión pero menor al 20% del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier financiamiento, incluyendo la contratación de Líneas de Suscripción, conforme a lo establecido en la Cláusula IX que represente más del 5%, pero menos del 20% del Monto Máximo de la Emisión; en el entendido de que cualquier financiamiento que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores; y no la del Comité Técnico;

(v) discutir y, en su caso, aprobar el diferimiento de la Comisión por Administración de conformidad con lo previsto en la Cláusula 2.3(b) del Contrato de Administración;

(vi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(viii) verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideiocmiso y al Contrato de Administración; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(ix) discutir y, en su caso, aprobar el cálculo inicial de la Reserva de Gastos y la Reserva de Operación una vez que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a la Cláusula XI;

(x) discutir y, en su caso, aprobar el que una Inversión sea declarada como pérdida; en el entendido que (1) cualquier miembro del Comité Técnico podrá presentar al mismo una propuesta sobre dicha declaración respecto de cualquier Inversión, y (2) los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto según sea requerido por el Administrador; y

(xii) discutir y, en su caso, aprobar que se establezca comunicación con el Valuador Inmobiliario para (1) proporcionar a éste último información que ayude a valuar mejor los inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión y/o de la Sociedad Controladora, sujeto a que la entrega de dicha información no constituya una violación a la Ley Aplicable o a cualquier disposición contractual que resulte aplicable y (2) que el Valuador Inmobiliario asuma la obligación de presentar información sobre la metodología e información que utiliza para llevar a cabo sus funciones cuando así sea requerido por el Fiduciario, a petición del Administrador o los Tenedores.

(m) Representantes del Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y que no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (l) anterior tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador designe a los miembros iniciales del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(b) del Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver los

asuntos descritos en la Cláusula 4.2(k)(i) del Fideicomiso (la "Sesión Inicial").

(ñ) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente o, en su caso, deberá entregarse al Fiduciario el acta donde consten las resoluciones adoptadas fuera de sesión.

(o) Asesores Independientes. El Comité Técnico, mediante resolución adoptada por mayoría de votos de los Miembros Independientes, podrá instruir al Fiduciario a contratar 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 al Comité Técnico en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico (1) 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 (2) deberán firmar y hacer entrega al Fiduciario de una carta en virtud de la cual declaren que cuentan con las características necesarias para ser considerados con el carácter de independientes; lo anterior; en el entendido, además, que los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de dichos Asesores Independientes serán pagados por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

Inversiones.

Las Inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Fideicomiso serán inversiones que cumplan con lo dispuesto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente a la fecha del Fideicomiso, o aquella que la substituya, con el fin de evitar que se realicen actividades que puedan considerarse como actividades empresariales, para efectos fiscales. Dichas Inversiones se canalizarán en la Sociedad Controladora y/o en los Vehículos de Inversión quienes a su vez puedan desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de cualquier uso, de conformidad con lo establecido en los Lineamientos de Inversión.

Opciones de Inversión.

Una vez aprobada una Inversión por el comité de Inversiones del Administrador (y en su caso por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el Fiduciario, a solicitud del Administrador, suscribirá todos aquellos Instrumentos de Inversión y realizará cualesquiera actos necesarios o convenientes que el Administrador le instruya para que puedan llevarse a cabo las Inversiones. En la negociación de los términos de los Instrumentos de Inversión, el Administrador tomará las medidas razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión contengan las disposiciones habituales relativas al objeto de la Inversión, el compromiso monetario del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora, y del Coinversionista, según sea el caso, los derechos económicos y, en su caso, corporativos y/o de supervisión y/o de acceso a información del Fideicomiso (y, en su caso, del Coinversionista), el régimen legal y contractual aplicable a la Inversión, y un sistema de resolución de controversias entre las partes; en el entendido que dichas disposiciones podrán omitirse, sólo en el caso que la legislación aplicable las supla o en el caso que el Administrador lo considere recomendable considerando las características propias de la Inversión de que se trate y las condiciones de mercado aplicables en ese momento. El Administrador tomará las medidas razonables a efecto que los Instrumentos de Inversión prevean el acceso del Administrador o el Fiduciario a aquella información que el Fiduciario razonablemente requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones en los términos de la Cláusula XII del Fideicomiso, con una antelación suficiente para los efectos de reporte previstos en tal Cláusula.

Condiciones de Inversión.

Los derechos del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones (a) estarán sujetos a la obtención de la autorización del comité de Inversiones del Administrador y de cualquier autorización que en su caso sea requerida por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; y (b) vencerán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de

Inversión (salvo por Inversiones que podrán hacerse en términos de la Cláusula 3.2(b) del Fideicomiso, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 90% del Monto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, y a efecto de evitar cualquier duda, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

Adquisiciones de Terceros.

En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de terceros no relacionados con Grupo MRP, el precio por dichas adquisiciones será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor correspondiente.

Adquisiciones de Partes Relacionadas.

El Administrador podrá ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas MRP, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación. Cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la Cláusula 8.5 del Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de derechos fideicomisarios, todo o parte de las acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles objeto de venta que sean propiedad de dicho vehículo según haya sido determinado por un Valuador Inmobiliario; más (2) el valor prorrata de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto prorrata de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos inmuebles según sea determinado por un avalúo realizado por un Valuador Inmobiliario.

Endeudamiento.

El Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrá obtener préstamos o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, en cada caso, según lo determine el Administrador, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. La Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión únicamente gestionarán créditos de acuerdo a las condiciones de mercado entonces prevalecientes, sin exceder los límites establecidos en la Cláusula 9.2 del Fideicomiso.

Nivel de Apalancamiento.

Los préstamos adquiridos por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 9.1 del Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los "Límites de Apalancamiento") (i) no podrán exceder, en conjunto, del 65% del valor del proyecto que esté siendo financiando mediante dichos préstamos a la fecha en la que se obtengan los mismos; (ii) deberán ser en Pesos o en Unidades de Inversión; (iii) deberán tener un plazo mínimo de 3 años; y (iv) el índice de cobertura no podrá ser menor a 120%. El Fideicomiso podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos

que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso hasta por un monto equivalente al 65% del valor del proyecto respectivo; en el entendido, que cualquier deuda en la que incurra el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión de que se trate para refinanciar deudas existentes, no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

Para efectos de la presente sección, se entenderá por "índice de cobertura" en cualquier fecha de determinación, una fracción (a) cuyo numerador es la suma de todo el flujo de efectivo disponible en dicha fecha, y (b) cuyo denominador es el servicio de deuda, incluyendo intereses, principal y pagos de arrendamiento, en su caso, a dicha fecha.

Aprobación.

Cualquier (i) financiamiento o constitución de gravamen que exceda el Límite de Apalancamiento, cuyo monto represente 5% o más del Monto Máximo de la Emisión pero menos del 20% del Monto Máximo de Inversión deberán ser aprobadas por el Comité Técnico (en una sesión donde los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto), y (ii) modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso, así como cualquier financiamiento, gravamen o apalancamiento cuyo monto represente 20% o más del Monto Máximo de la Emisión requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Para evitar dudas, para calcular los porcentajes se considerará (i) como numerador, el monto de la deuda asumida o garantizada mediante el gravamen en los que exista recurso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) como denominador, el Monto Máximo de la Emisión al momento de efectuar el cálculo.

Reinversiones.

Durante el Periodo de Inversión y siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones de Reinversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera hasta el 100% de las cantidades que se depositen en la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta General. Asimismo, el Administrador podrá en cualquier momento instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General, provenientes de la Cuenta de Distribuciones, para realizar Inversiones hasta por un monto total acumulado igual al 10% del Monto Máximo de la Emisión (cada una de dichas Inversiones, una "Reinversión"). El Administrador deberá llevar la contabilidad del monto reinvertido conforme a esta sección a fin de verificar y que pueda verificarse, que no se exceda el límite aquí previsto.

Notificación de Caso de Incumplimiento.

El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

Proceso de Desinversión.

El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XIV del Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (i) cuando ocurra la Fecha de Vencimiento del Contrato de Fideicomiso, o (ii) cuando ocurra y continúe un Caso de Incumplimiento, o (iii) cuando ocurra una Fecha de Pago Final Anticipado por Desinversión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Fideicomiso, o (iv) cuando ocurra un cambio al régimen fiscal del Fideicomiso que afecte de manera adversa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, o (v) cuando así lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico, en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto.

(a) Estrategias de Salida Alternativas. En caso de que las condiciones de mercado lo permitan, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores (quien deberá aprobarla con el voto favorable del 75% de los Certificados en circulación), una alternativa de desinversión distinta a la liquidación prevista en el inciso (b) posterior, tal como una oferta pública de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, la aportación de los activos de una FIBRA pública o privada en México o en

el extranjero, o una venta privada de las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. Los recursos obtenidos por el Fiduciario derivados de cualquiera de las estrategias de salida descritas en el presente inciso (a) serán distribuidos a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.9 del Fideicomiso ; en el entendido de que en caso de que la Asamblea de Tenedores determine que el pago será en especie, los activos que recibirán los Tenedores deberán ser aquellos que puedan formar parte de su patrimonio conforme al régimen legal que les sea aplicable. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (a) mencionando el importe total y el importe por Certificado a ser distribuido.

(b) Liquidación. En la medida en que no se lleve a cabo una alternativa de desinversión conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, y el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, según corresponda, continúen siendo propietarias de Activos de Inversión, el Administrador liquidará 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 la Sociedad Controladora y 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. Durante el periodo de 30 días siguientes a la fecha en que el Fiduciario reciba posturas para la adquisición de los Activos de Inversión respectivos, el Administrador, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas MRP o subsidiarias (o cualquier fideicomiso o fondo administrado por las mismas), tendrá el derecho de igualar la postura del mejor postor, para adquirir dichos Activos de Inversión del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según corresponda o para adquirir las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá determinar, si en su caso aprueba, la adquisición de los Activos de Inversión por parte del Administrador o cualquier tercero dentro de los 30 días siguientes a que la postura respectiva sea presentada al o por el Administrador. El monto de efectivo que al final sea distribuido al Fideicomiso deberá tomar en cuenta el producto de la venta de dichos activos. Posteriormente, el Fideicomiso continuará en vigor únicamente a efecto de liquidar sus obligaciones de una manera ordenada, liquidar sus activos, y repagar a sus acreedores. El Administrador será el responsable de supervisar la ordenada liquidación y disolución del Fideicomiso y buscará completar la liquidación del Fideicomiso en cuanto sea prácticamente posible. 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 la Cláusula 11.9 del Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común y a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet, con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo las Distribuciones a los Tenedores de conformidad con este inciso (b) mencionando el importe total y el importe por Certificado a ser distribuido.

Remoción del Administrador con Causa.

En caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomiso será liquidado conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2(b) del Fideicomiso, y la Asamblea de Tenedores mediante una resolución de los Tenedores adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada en términos del Contrato de Fideicomiso, podrán remover al Administrador y nombrar a un nuevo administrador para llevar a cabo dicha liquidación.

Remoción del Administrador sin Causa.

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la fecha de remoción será determinada por la Asamblea de Tenedores en la sesión en la que se resuelva la remoción del Administrador.

Distribuciones

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario distribuirá el Efectivo Disponible depositado en la Cuenta de Distribuciones de manera trimestral de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto no se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de Efectivo Disponible a ser

distribuido en una sola ocasión no será menor a $30,000,000.00, y será notificado por escrito a Indeval, así como a la CNBV a través del STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet por el Fiduciario con por los menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe correspondiente a cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso:

(i) *primero*, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, y queden cantidades pendientes de pago en favor del Administrador conforme a lo previsto en la Cláusula 3.2 del Contrato de Administración o cantidades pendientes en favor del Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 11.12(h) del Contrato de Fideicomiso, las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos;

(ii) *segundo*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Solicitado a los Tenedores;

(iii) *tercero*, el 100% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido el Retorno Preferente de acuerdo al cálculo realizado por el Administrador y confirmado por el Auditor Externo, conforme a la metodología descrita en la definición "Retorno Preferente" prevista en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) *cuarto*, el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Inicial y el 20% a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente numeral (iv) sean equivalentes al 20% de la suma de Distribuciones totales acumuladas recibidas por los Tenedores hasta esa fecha de conformidad con este numeral (iv) y el subinciso (iii) inmediato anterior más las cantidades distribuidas al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con este subinciso (iv); y

(v) *quinto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, a prorrata, y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar por concepto de Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar Subsecuente.

4.2. Extracto del Contrato de Administración

Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador.

Mediante la celebración del Contrato de Administración, el Fiduciario nombra y contrata al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, y se obliga frente a ésta a llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y el Contrato de Administración conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el mismo y a la legislación aplicable, incluyendo sin limitación, la legislación laboral, fiscal y ambiental.

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 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 retorno alguno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) cualesquier acto que lleve a cabo el Administrador respecto a cualquier Vehículo de Inversión no se considerará como una violación a dichos deberes, y (iv) el Administrador tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

Inversiones y Desinversiones

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones y Desinversiones en términos del Contrato de Fideicomiso, algunas de las cuales podrán ser temporales y en instrumentos a corto plazo inscritos en el RNV en términos de la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando las Inversiones y Desinversiones cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en el Contrato de

Fideicomiso, y el Administrador cuente con la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, cuando ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso.

En el caso de que el Periodo de Inversión se suspenda por resolución de la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá continuar instruyendo al Fiduciario la realización de Inversiones y Desinversiones que se hayan aprobado con anterioridad a la resolución de suspensión así como ejercer todas las facultades respecto a las mismas le correspondan en términos del Contrato de Administración.

Comisión por Administración

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión (según lo determine el Administrador) deberán pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración") más el IVA correspondiente, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación.

(a) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración se pagará al Administrador, o a quien el Administrador designe, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.6 del Contrato de Administración, por adelantado en forma trimestral, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada trimestre calendario; en el entendido, que cualquier pago por un periodo menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

(b) Monto de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración consistirá en una cantidad equivalente (i) durante el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado sobre una cantidad equivalente a restar del Monto Máximo de la Emisión el monto de cualesquiera Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto del Monto Comprometido para Inversiones (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico).

(c) Diferimiento del Pago de la Comisión por Administración. Siempre y cuando se hayan realizado Inversiones por un monto cuando menos equivalente al Monto Inicial de la Emisión, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer el pago de la Comisión por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior, que no podrá exceder de 9 meses contados a partir de la fecha en que dicha comisión hubiese sido pagadera, que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Comisión por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Comisión por Administración. El monto de la Comisión por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Comisión por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

Comisión por Adquisición.

Como contraprestación por identificar, analizar, recomendar y cerrar una Inversión directamente por el Fideicomiso, o a través de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a recibir por parte del Fideicomiso de los Vehículos de Inversión, según él mismo lo determine, una comisión por adquisición equivalente a (i) respecto de Inversiones iguales o menores a $300,000,000.00, el 0.75% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); (ii) respecto de Inversiones entre $300,000,001.00 y $900,000,000.00, el 0.55% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); y (iii) respecto de Inversiones mayores a $900,000,000.00, el 0.40% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda) (la "Comisión por Adquisición"), más el IVA correspondiente. No se generará una Comisión por Adquisición con respecto de (i) cualesquier Inversión o bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso de MRP o de cualquiera de sus Afiliadas MRP; y (ii) no se generará sobre terrenos que sean adquiridos para desarrollar un proyecto, esto es decir, que en los proyectos que se cobre comisión por desarrollo conforme a lo previsto en el Anexo "A" del Contrato de Administración. La Comisión por Adquisición será pagadera por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o por el Vehículo de Inversión

correspondiente, según lo determine el Administrador, en la fecha en que el Fideicomiso realice la Inversión correspondiente.

Contraprestación por Prestación de Servicios

(a) De conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión; siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios esté documentada conforme a un contrato de prestación de servicios; (ii) el Administrador no podrá subcontratar las actividades clave del Administrador, salvo con empresas parte de Grupo MRP; (iii) la contraprestación que pague el Fiduciario, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a lo que resulte menor entre la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "A" o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (iv) el Administrador no podrá contratar a personas o a personas morales cuyos accionistas, socios o directivos sean personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, o sean cónyuges, concubina o concubinario, de cualquiera de los Funcionarios Clave, salvo con la aprobación expresa de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores podrá, de forma anual y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, solicitar estudios de precios de mercado respecto de las cantidades incluidas en el Anexo "A".

Para efectos del párrafo anterior, se entenderá por "actividades clave" la búsqueda de Inversiones, la supervisión de las mismas y la ejecución de estrategias de salida.

(b) El Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada MRP del Administrador, los costos debidamente documentados por financiamiento, legales, fiscales, contables, por disposición u otros costos incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada MRP del Administrador, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada MRP del Administrador, al Fiduciario, la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, y la Cláusula 2.5 del Contrato de Administración. En caso de que la contraprestación por servicios a ser prestados por el Administrador sea distinta a aquellas descritas en el Anexo "A" del Contrato de Administración, se requerirá la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

(c) El Administrador será el único responsable de la correcta prestación de los servicios que subcontrate con terceros (incluyendo empresas parte de Grupo MRP) y deberá causar que todos los contratos que celebre con terceros (incluyendo empresas parte de Grupo MRP) para la prestación de servicios sean congruentes con los términos y condiciones del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión.

Remoción del Administrador con Causa

En caso de que ocurra y continúe un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomiso será liquidado conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2(b) del Contrato de Fideicomiso, y la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover al Administrador y nombrar a un nuevo administrador para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador removido tendrá derecho a recibir las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que la Asamblea de Tenedores determine la remoción del Administrador.

Remoción del Administrador sin Causa

El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 66% de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que la fecha de remoción será determinada por la Asamblea de Tenedores en la sesión en la que se resuelva la remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Administrador removido tendrá derecho a todas las Comisiones por 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, una cantidad equivalente a las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 12 meses siguientes contados a partir de dicha fecha; el entendido que dicho periodo no podrá exceder de la Fecha de Vencimiento, y que las cantidades serán calculadas utilizando el valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador, según el mismo sea determinado por un experto independiente respecto del Fideicomitente, y que será contratado por el Fiduciario, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador.

(b) Opciones de MRP. Además del derecho de recibir la Comisión por Administración conforme al inciso (a) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa por los Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 3.2 y en la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso, MRP tendrá el derecho de:

(x) Mantener la Coinversión. Causar que el Coinversionista mantenga la Coinversión del 5% en cualquiera de las Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso; o

(y) Comprar Inversiones. Adquirir, a discreción del Administrador, directamente o a través de quien designe, todas o parte de las Inversiones a un 95% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare, o instruir al Fiduciario a vender a MRP (o a cualquier otra subsidiaria o Afiliada MRP) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión que sean propiedad del Fideicomiso a un 95% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare. En caso que el Administrador ejerza el derecho contemplado en este párrafo, el Fideicomiso 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 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que el Administrador deje de ocupar dicho cargo conforme al Fideicomiso. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios 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, mas 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; o

(z) Vender Inversiones. Instruir al Fiduciario a comprar al Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) las acciones o partes sociales de la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad del Coinversionista (o al Vehículo de Coinversión) a un 105% del Valor de Avalúo Extraordinario que al efecto se prepare.

Para efectos del párrafo anterior el “Valor de Avalúo Extraordinario” será cantidad que resulte del proceso de valuación descrito en el Contrato de Administración.

(c) Derechos del Fideicomisario en Segundo Lugar. En caso de que el Administrador sea removido sin causa en términos del Contrato de Administración, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir todas las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador. Además, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del

Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos al Valor de Avalúo más reciente de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión relacionadas con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 11.9 del Contrato de Fideicomiso.

Substituto del Administrador.

(a) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 3.2 del Fideicomiso, dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que (i) el Administrador haya recibido el pago de las cantidades descritas en la Cláusula 3.2 del Fideicomiso (o en caso de que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir dichas cantidades, el Fiduciario, en dicho carácter, haya suscrito un pagaré en favor del Administrador por el saldo correspondiente, a efecto de que dicho adeudo sea pagado con prelación a cualquier otro pago o distribución con cargo al Fideicomiso), y (ii) un administrador substituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, y dicho administrador substituto haya celebrado un Contrato de Administración Substituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador substituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(b) El administrador substituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. tener experiencia relevante administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
2. tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,
3. tener la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y
4. tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como administrador substituto.

Renuncia del Administrador.

El Administrador podrá renunciar a su encargo como administrador al amparo del Contrato de Administración, en el caso que esté en vigor alguna ley o reglamento o se emita alguna resolución judicial o administrativa (en este caso general y vinculante), que prohíba el desempeño del Administrador como administrador al amparo del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando la Asamblea de Tenedores designe a un Administrador Sustituto, en el entendido, que en cualquiera de tales casos, el Fiduciario tomará las medidas a su alcance para que la Asamblea de Tenedores resuelva respecto del nombramiento del Administrador Sustituto, dentro de un plazo que no excederá de 15 Días Hábiles contados a partir de la existencia de la causal de renuncia de que se trate. En los casos de remoción como consecuencia de renuncia a su cargo conforme a lo previsto en la Cláusula 3.4 del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su renuncia.

Funcionarios Clave.

(a) Durante el Período de Exclusividad y mientras el Administrador no haya sido removido conforme a lo convenido en, y permitido por, el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador hará que los Funcionarios Clave dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso realice las Inversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones realizadas y demás actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso para que realice el Administrador; en el entendido que Jerónimo Marcos Gerard Rivero es funcionario clave del administrador del fideicomiso emisor de certificados bursátiles conocido como “Infraestructura Institucional”, y como tal tiene la obligación de dedicar la mayor parte de su tiempo a las actividades previstas en los documentos relacionados con dicho fideicomiso. Una vez finalizado el Período de Exclusividad, el Administrador deberá dedicarse, y hará que los Funcionarios Clave se dediquen, a administrar las Inversiones y demás actividades del Fideicomiso durante el tiempo razonablemente necesario. No obstante lo anterior, dichos Funcionarios Clave

podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar, y participar, en asuntos de Grupo MRP, (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, (iii) prestar servicios de administración a propiedades que no compitan directamente con los Activos de Inversión en los que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones, (iv) conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares, y (v) actividades docentes o altruistas. El Administrador estará obligado a informar al Fiduciario y al Representante Común, cuando alguno de los Funcionarios Clave (i) tenga cualquier conflicto de interés en el que cualesquiera de los Funcionarios Clave pueda verse involucrado o que, razonablemente, pueda afectar cualesquiera las Inversiones, potenciales o existentes, objeto del Contrato de Administración y/o del Contrato de Coinversión, y/o siempre que esta circunstancia sea realmente conocida por el Administrador y (ii) deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a que se refiere este inciso (a).

(b) Cada vez que un Funcionario Clave sea removido o se separe de su cargo, el Administrador propondrá un sustituto (quien deberá contar con experiencia similar al Funcionario Clave que sea removido o se separe de su cargo), dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores, que deberá ser convocada por el Fiduciario, tendrá un plazo de 40 Días Hábiles contados a partir de que la Asamblea de Tenedores reciba la propuesta del Administrador, para rechazar o aceptar la propuesta del Administrador conforme a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará aceptada y el sustituto como nuevo Funcionario Clave electo; en el entendido, además, que el señor John Aaron Blumberg podrá ser automáticamente considerado como Funcionario Clave sustituto aprobado, y por lo tanto no será necesario contar con la aceptación de la Asamblea de Tenedores para que asuma el cargo de Funcionario Clave sustituto; lo anterior en el entendido de que John Aaron Blumberg tendrá que desarrollar sus funciones dentro del territorio mexicano. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos, en el entendido que respecto de cada una de dichas propuestas la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 40 Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(c) El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.4 del Contrato de Administración.

(d) Durante el Período de Inversión y mientras el Administrador no haya sido removido conforme a lo convenido en, y permitido por, el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, el Administrador hará que los Funcionarios Clave no compitan con las actividades previstas para realizar del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso (salvo por las actividades expresamente permitidas al Fiduciario o a los Funcionarios Clave conforme a los Documentos de la Emisión, incluyendo los puntos contenidos en el inciso (c) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

Delegación.

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 Afiliada MRP 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, tal y como se establece en el Contrato de Administración y los Documentos de la Emisión.

Responsabilidad del Administrador.

(a) Las obligaciones y responsabilidad del Administrador, de sus Afiliadas MRP, de los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, están limitadas a las obligaciones que expresamente se convienen en el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión. El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, no será responsable frente al Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado o incurrido por el Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal

de cualquiera de ellos, de buena fe y que se encuentre dentro de las facultades del Administrador conforme al Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión, excepto que sean resultado de su dolo, mala fe o Negligencia Grave.

(b) El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, no incurrirán en responsabilidad si actúan de buena fe, basado en instrucciones, autorizaciones o documentos que el Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, actuando de buena fe, crean que son genuinos, se basan en certificados o documentos firmados por un funcionario de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o se basan, de buena fe, en, y actúan o dejan 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, de sus Afiliadas MRP, de los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, sea resultado de dolo, mala fe o Negligencia Grave por parte del Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, en cuyo caso ello dará lugar al pago de daños y perjuicios correspondientes, según sean determinados en última instancia por un tribunal competente. El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos podrán consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por el Administrador.

(c) El Administrador, sus Afiliadas MRP, los Funcionarios Clave, de cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, no serán responsables por el rendimiento de los Certificados Bursátiles, y el Fideicomiso renuncia a cualquiera y todas las reclamaciones que pudiera tener al respecto en contra del Administrador.

(d) El Administrador deberá desempeñar los servicios y cumplir con sus obligaciones en términos del Contrato de Administración de buena fe, con diligencia y en lo que él razonablemente crea es en el mejor interés del Fideicomiso, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y los Tenedores.

(e) El Administrador instruirá en términos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, la valuación de los Certificados, la cual deberá llevarse a cabo por lo menos una vez al año.

(f) La reglas contratación de créditos y endeudamiento por parte del Fiduciario se encuentran contenidas en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, por lo que el Administrador deberá sujetarse a las mismas para efecto de instruir su contratación y los términos de las mismas al Fiduciario.

4.3 Extracto del Contrato de Coinversión

Inversiones por el Fiduciario y el Coinversionista.

(a) El Coinversionista en términos del Contrato de Coinversión se obliga a adquirir, o causar que una entidad Contralada directamente o indirectamente a través de uno o varios vehículos de inversión, por Grupo MRP y/o uno o más de los Funcionarios Clave (o cualquier sustituto permitido de los Funcionarios Clave) (el "Vehículo de Coinversión"), adquiera una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso 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 (o al Vehículo de Coinversión), 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. El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso, podrá llevar a cabo la coinversión correspondiente en la Sociedad Controladora o en algún Vehículo de Inversión.

(b) El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán 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).

(c) El Coinversionista se obliga a realizar o a causar que el Vehículo de Coinversión realice, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, (i) la suscripción y pago de las acciones o partes sociales que se emitan como consecuencia de la constitución o los aumentos de capital de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, o (ii) el desembolso de los créditos a la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión, en el momento en que la Inversión de que se trate deba ser realizada por el Fiduciario en los términos de los contratos que la Sociedad Controladora, el Vehículo de Inversión respectivo o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable.

(d) El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso, invertirá los montos necesarios para su participación en la Inversión de que se trate, en el entendido, que los recursos de la Coinversión correspondiente (i) pueden provenir de Grupo MRP, y/o cualquier Funcionario Clave (incluyendo los Funcionarios Clave sustitutos) y/o de la entidad que en su caso constituya cualquier Funcionario Clave para llevar a cabo su aportación de capital en el Vehículo de Coinversión; en la inteligencia de que Grupo MRP o cualquier Funcionario Clave (incluyendo los Funcionarios Clave sustitutos) deberá tener el Control del Coinversionista o del Vehículo de Coinversión y (ii) se tomarán las medidas razonables para recibir fondos de procedencia lícita.

(e) Respecto de cualquier Inversión, el Coinversionista se obliga a actuar o a causar que el Vehículo de Coinversión actúe, conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que la Sociedad Controladora, el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una Desinversión, en el entendido que el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión, según sea el caso) 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 la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier Instrumento de Inversión.

Desinversiones por el Fiduciario y el Coinversionista.

(a) El Coinversionista en este acto se obliga a desinvertir, o causar que el Vehículo de Coinversión desinvierta, en los mismos términos y condiciones aplicables a la Desinversión realizada por el Fideicomiso, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista o al Vehículo de Coinversión, 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.

(b) El Fiduciario y el Administrador convienen que estructurarán cada Desinversión, de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o para el Vehículo de Coinversión). En la medida que la estructura de cualquier Desinversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Coinversionista (o para el Vehículo de Coinversión), 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 (o el Vehículo de Coinversión) 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).

(c) El Coinversionista se obliga a realizar, o causar que el Vehículo de Coinversión realice, de manera sustancialmente simultánea con el Fideicomiso, la operación de Desinversión de que se trate, en el momento

en que dicha Desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos del Contrato de Coinversión, del Fideicomiso y de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

(d) Respecto de cualquier Desinversión, el Coinversionista se obliga a actuar (o a causar que el Vehículo de Coinversión actúe) conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una Desinversión, en el entendido que el Coinversionista (o el Vehículo de Coinversión) 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 la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier instrumento que documente una Desinversión.**3.3.3.** Excepción a las Obligaciones del Coinversionista. Las partes 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, a su elección, quedará liberado de sus obligaciones contempladas en la Cláusula II del Contrato de Coinversión.

Gastos.

(a) El Coinversionista conviene en compartir los Gastos de Inversión y los Gastos de Desinversión incurridos por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, relacionados con cualquier Inversión o Desinversión (incluyendo aquellas que no concluyan), en la proporción que le corresponda al Coinversionista a prorrata considerando su Porcentaje de Participación.

(b) El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos, de ser el caso, que no estén previstos dentro de las definiciones de Gastos de Inversión o de Gastos de Desinversión y que deba hacer el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o el Vehículo de Inversión, según sea el caso; lo anterior en la inteligencia que, los impuestos y/o gastos en los que incurra en Coinversionista por el fondeo de la Inversión respectiva, distintos de los Gastos de Inversión y/o de Gastos de Desinversión, correrán a cargo del Coinversionista.

Comisiones al Administrador.

El Coinversionista no tendrá obligación alguna de pagar al Administrador comisión u honorario alguno, de cualquier naturaleza, por su actuación como administrador de las Inversiones o respecto de las Desinversiones, incluyendo la Comisión por Administración o la Comisión por Adquisición.

5. El Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Jerónimo Marcos Gerard Rivero y Victor Manuel Barreiro García Conde. Aunque el Administrador como tal no ha administrado fondos de capital, Grupo MRP cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer.

El Administrador estará generalmente autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, salvo por los asuntos expresamente reservados a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común. La información en relación con el Administrador descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el apartado "*EL ADMINISTRADOR*" de este prospecto.

Ni el Administrador, ni Grupo MRP, han tenido cambios relevantes en los últimos tres años a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración de inversiones.

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 Afiliada MRP 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.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador

El Administrador tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

Comisión por Administración.

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión (según lo determine el Administrador) deberán pagar al Administrador, una comisión por administración (la "Comisión por Administración") más el IVA correspondiente, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación.

(a) Pago de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración se pagará al Administrador, o a quien el Administrador designe, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.6 del Contrato de Administración, por adelantado en forma trimestral, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada trimestre calendario; en el entendido, que cualquier pago por un periodo menor a un trimestre, será ajustado proporcionalmente de conformidad con el número de días efectivamente transcurridos durante dicho periodo.

(b) Monto de la Comisión por Administración. La Comisión por Administración consistirá en una cantidad equivalente (i) durante el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado obre una cantidad equivalente a restar del Monto Máximo de la Emisión el monto de cualesquiera Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión (sin considerar ninguna extensión al mismo), al Porcentaje de Comisión calculado respecto del Monto Comprometido para Inversiones (excluyendo, para este efecto, Desinversiones e Inversiones que hubieren sido declaradas como pérdida por el Comité Técnico).

(c) Diferimiento del Pago de la Comisión por Administración. Siempre y cuando se hayan realizado Inversiones por un monto equivalente al Monto Inicial de la Emisión, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer el pago de la Comisión por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior, que no podrá exceder de 9 meses contados a partir de la fecha en que dicha comisión hubiese sido pagadera, que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Comisión por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Comisión por Administración. El monto de la Comisión por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Retorno Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Comisión por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Administración:

Durante el Periodo de Inversión, suponiendo una Emisión Inicial de $1,700,000,000.00; y un Porcentaje de Comisión de 1.75%, la Comisión por Administración anual sería de $29,750,000.00 que se pagaría en 4 pagos iguales de $7,437,437,500.00 el primer día de cada trimestre.

Ejemplo de Cálculo de la Comisión por Administración

(MX$ Millones)	**Año 0**	**Año 1**	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**
Emisión Inicia y Llamadas de Capital [1]		1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
Monto usado para el cálculo de la comisión [2]		8,500	8,500	8,500	8,500	8,500
Comisión por Administración (%)		*1.75%*	*1.75%*	*1.75%*	*1.75%*	*1.75%*
Comisión por Administración ($)		**148.8**	**148.8**	**148.8**	**148.8**	**148.8**

[1] Incluye Capital de Tenedores.
[2] Porcentaje de Comisión respecto al Monto Máximo de la Emisión.

(Ver Apartado "*LA OFERTA. - 1. Características de la Oferta*" del presente prospecto)

Comisión por Adquisición.

Como contraprestación por identificar, analizar, recomendar y cerrar una Inversión directamente por el Fideicomiso, o a través de la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a recibir por parte del Fideicomiso de los Vehículos de Inversión, según él mismo lo determine, una comisión por adquisición equivalente a (i) respecto de Inversiones iguales o menores a $300,000,000.00, el 0.75% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); (ii) respecto de Inversiones entre $300,000,001.00 y $900,000,000.00, el 0.55% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda); y (iii) respecto de Inversiones mayores a $900,000,000.00, el 0.40% del valor de la Inversión (incluyendo capital y deuda) (la "Comisión por Adquisición"), más el IVA correspondiente. No se generará una Comisión por Adquisición con respecto de (i) cualesquier Inversión o bienes inmuebles que sean adquiridos por el Fideicomiso de MRP o de cualquiera de sus Afiliadas MRP; y (ii) no se generará sobre terrenos que sean adquiridos para desarrollar un proyecto, esto es decir, que en los proyectos que se cobre comisión por desarrollo conforme a lo previsto en el Anexo "A" del Contrato de Administración. La Comisión por Adquisición será pagadera por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o por el Vehículo de Inversión correspondiente, según lo determine el Administrador, en la fecha en que el Fideicomiso realice la Inversión correspondiente.

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Adquisición:

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Adquisición para un monto entre 0 y hasta $300,000,000.00:

Para una adquisición de un proyecto, suponiendo un valor total del activo de $300,000,000.00; y un Porcentaje de Comisión por Adquisición de 0.75%, la Comisión por Adquisición sería de $2,250,000.00 más IVA que se pagaría en una sola exhibición al momento del cierre.

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Adquisición para un monto entre $300,000,001.00 y hasta $900,000,000.00:

Para una adquisición de un proyecto, suponiendo un valor total del activo de $500,000,000.00; y un Porcentaje de Comisión por Adquisición de 0.55%, la Comisión por Adquisición sería de $2,750,000.00 más IVA que se pagaría en una sola exhibición al momento del cierre.

A continuación se muestra un ejemplo de cálculo de la Comisión por Adquisición para un monto mayor a $900,000,000.00:

Para una adquisición de un proyecto, suponiendo un valor total del activo de $1,000,000,000.00; y un Porcentaje de Comisión por Adquisición de 0.40%, la Comisión por Adquisición sería de $4,000,000.00 más IVA que se pagaría en una sola exhibición al momento del cierre.

Otros gastos y costos.

Los siguientes costos y gastos del Fideicomiso se pagarán de conformidad con lo siguiente:

Gastos de Emisión

Los recursos derivados de la Emisión Inicial (menos el monto correspondiente a las comisiones por intermediación y colocación descontado con base en el Contrato de Colocación), y los recursos derivados de cada Emisión Subsecuente, los cuales aplicará dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial o la Fecha de Emisión Subsecuente, según corresponda, para pagar los Gastos de Emisión respectivos, de la siguiente manera:

(i) En la Fecha de Emisión Inicial o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los recursos netos derivados de la Emisión Inicial una cantidad equivalente al 2% de dichos recursos netos, misma que será destinada a integrar la Reserva de Gastos y pagar, en términos de la Cláusula 2.4(n) del Contrato de Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento, la Comisión por Administración y la Comisión por Adquisición durante la vigencia del Contrato de Administración, transfiriéndola a la Cuenta de Reserva de Gastos.

(ii) El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento a reconstituir o re-calcular la Reserva de Gastos mediante la aplicación de los recursos que se mantengan en la Cuenta General y transferencia a la Cuenta de Reserva de Gastos, o que se debite la Cuenta de Reserva de Gastos acreditando la Cuenta General.

(iii) En la Fecha de Emisión Inicial o a más tardar el tercer Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, una vez segregada la Reserva de Gastos, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los recursos derivados de la Emisión Inicial la cantidad de $10,000,000.00 para que el Administrador o el Fiduciario paguen los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Cláusula 4.2(ñ) del Contrato de Fideicomiso y/o para pagar los demás honorarios, gastos y costos que conforme al presente deban pagarse con cargo a dicha reserva ("Reserva para Gastos de Asesoría"); lo anterior, en el entendido que (a) la Asamblea de Tenedores podrá, de tiempo en tiempo y a propuesta del Administrador, en caso de que se haya hecho uso de los recursos de esa reserva, asignar cantidades adicionales con el objeto de reconstituirla hasta por dicho monto original y (b) todas y cualesquier cantidades que se mantengan o se hayan mantenido como parte de la Reserva para Gastos de Asesoría no se considerarán para calcular el Retorno Preferente.

(b) El Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, las cantidades que el Administrador le instruya a efecto de utilizarse para la realización de Inversiones y para el pago de Gastos de Inversión, o para el pago de Gastos de Desinversión, según sea el caso.

(c) Una vez concluido el Periodo de Inversión, y con la aprobación previa del Comité Técnico, el Administrador realizará un cálculo inicial respecto de las cantidades depositadas en la Cuenta General que no hayan sido invertidas o comprometidas a una Inversión que se mantendrán reservadas en la Cuenta General para el pago de Gastos Continuos y Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Fideicomiso. La Reserva para Gastos de Asesoría se mantendrá en todo caso reservada en la Cuenta General; en el entendido que cualquier cantidad que sea parte de la Reserva para Gastos de Asesoría en la Fecha de Vencimiento, se transferirá a la Cuenta de Distribuciones, según determine el Administrador y, en su caso, será transferido en su totalidad a los Tenedores conforme a los previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión.

(a) El Fiduciario recibirá, a través de la Cuenta de Inversiones, los recursos que deban aplicarse a realizar (o dejar de hacer) las Inversiones o Desinversiones y a pagar o reembolsar los Gastos de Inversión o Gastos de Desinversión, según sea el caso.

(b) Habiendo recibido las instrucciones del Administrador, el Fiduciario mediante el uso de los recursos que se mantengan en la Cuenta de Inversiones, realizará el pago, suscripción, transferencia o cualquier otra transacción similar o equivalente que le sea instruida por el Administrador a efecto de realizar la Inversión respectiva o el pago o reembolso de los Gastos de Inversión o el pago o reembolso de los Gastos de Desinversión, según sea el caso. Cualesquiera instrucciones del Administrador en relación con lo anterior deberán de identificar:

(1) el monto a ser aplicado por el Fiduciario conforme a dicha instrucción, pudiendo el Administrador determinar las cantidades adicionales pagaderas o reembolsables como Gastos de Inversión o Gastos de Desinversión;

(2) el beneficiario o beneficiarios del pago, suscripción, transferencia u otra operación, que será la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión, pudiendo también ser cualquier otra Persona que participe en la Inversión o en la transacción respectiva, en caso de excepción; y

(3) los datos operativos (incluyendo números de cuenta) que sean necesarios para hacer el pago, suscripción, fondeo o cualquier otra transferencia correspondiente.

Gastos de Mantenimiento.

(a) El Fiduciario o el Administrador recibirán, a través de la Cuenta de Reserva de Gastos, los recursos (i) que deban formar parte de la Reserva de Gastos, (ii) que el Administrador determine que deben aplicarse o acreditarse a dicha Cuenta de Reserva de Gastos conforme a los términos del Fideicomiso, o (iii) que constituyan la Reserva para Gastos de Asesoría.

(b) Las cantidades que se mantengan reservadas en la Cuenta de Reserva de Gastos (excepto la Reserva para Gastos de Asesoría) podrán utilizarse para pagar o reembolsar al Administrador los Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos Continuos o Gastos de Inversión, que el Administrador haya pagado por adelantado, en aquellos casos en que dichos gastos deban ser absorbidos por el Fideicomiso. El rembolso no será aplicable a aquellos gastos que sean a cargo del Administrador, la Sociedad Controladora o a los Vehículos de Inversión. Los intereses o ingresos netos derivados de las Inversiones Permitidas realizadas con la Reserva para Gastos de Asesoría, se considerarán parte de la Reserva de Gastos.

(c) Concluido el Periodo de Inversión, el saldo total de la Cuenta de Reserva de Gastos, necesarios a juicio del Administrador, incluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, será transferido a la Cuenta de Reserva de Operación.

7. 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.

8. Auditor Externo, Valuador Independiente y Valuador Inmobiliario

El Fiduciario deberá contratar los servicios del Auditor Externo, así como sustituir al Auditor Externo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente:

(i) El Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico una terna de despachos de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independientes del Administrador y del Fiduciario con la experiencia y recursos necesarios para desempeñar el cargo de Auditor Externo. Dicha terna deberá ser aprobada o rechazada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico.

(ii) Una vez aprobada una terna, el Administrador seleccionará a uno de los auditores incluidos en la misma para que desempeñe el cargo de Auditor Externo e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que celebre un contrato de prestación de servicios con dicho Auditor Externo.

(iii) El Administrador está facultado para solicitar al Comité Técnico (y) que apruebe a cualquier despacho de contadores adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Auditor Externo, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, o (z) que sustituya al Auditor Externo por algún otro Auditor Externo que forme parte de la terna aprobada por el Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

El Fiduciario deberá contratar los servicios del Valuador Independiente, así como sustituir al Valuador Independiente, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente:

(i) El Administrador someterá a la aprobación de la Asamblea de Tenedoresuna terna de empresas profesionales reconocidas y con prestigio nacional o internacional e independientes del Administrador y del Fiduciario con la experiencia y recursos necesarios para desempeñar el cargo de Valuador Independiente. Dicha terna deberá ser aprobada o rechazada por la mayoría de los Tenedores presentes en la Asamblea respectiva.

(ii) Una vez aprobada una terna, el Administrador seleccionará a uno de los valuadores incluidos en la misma para que desempeñe el cargo de Valuador Independiente e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que celebre un contrato de prestación de servicios con dicho Valuador Independiente.

(iii) El Administrador está facultado para solicitar a la Asamblea de Tenedores (y) que apruebe a cualesquier valuador adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Valuador Independiente, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, o (z) que sustituya al Valuador Independiente por algún otro Valuador Independiente que forme parte de la terna aprobada por a la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

El Comité Técnico podrá, en términos del Contrato de Fideiocmiso, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión y/o de la Sociedad Controladora, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente párrafo se considerarán Gastos de Inversión. El Valuador Inmobiliario deberá realizar una valuación por lo menos una vez al año y en cada ocasión en que ocurra un cambio relevante en los inmuebles propiedad directa o indirecta del Fideicomiso, según lo determine el Administrador.

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Fiduciario tenga acceso vía internet a las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá otorgar dicho acceso al Administrador que sea necesaria a efecto de que el Administrador tenga acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a cargo del Administrador a que se refiere la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales,

así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Certificados Bursátiles, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

EL ADMINISTRADOR

1. Historia y Desarrollo

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V., es el Administrador del Contrato de Fideicomiso.

Constitución, Denominación y Duración

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 67,124, de fecha 12 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera Gómez, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número 555131-1 el 29 de abril de 2016.

Domicilio y Teléfono

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. tiene su domicilio y oficinas en Paseo de Tamarindos No. 90 Torre II Piso 3, Col. Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, Ciudad de México, 05120, y su teléfono es el 5350 4480.

Ausencia de Operaciones Previas

El Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente prospecto. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular Única, no se presenta información adicional del Administrador con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Administrador y que, a su vez, el Administrador no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

Antecedentes

Grupo MRP y el grupo de ejecutivos responsables por el establecimiento, crecimiento y operación de MRP han establecido al Administrador como una plataforma de administración de capital institucional enfocada en activos comerciales en México, por lo que el Administrador pertenece al Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo. Grupo MRP tiene a su cargo a MRP, la administradora de los vehículos de inversión en bienes raíces comerciales mexicanos y a Infraestructura Institucional, una plataforma para invertir en proyectos de infraestructura de mediana complejidad.

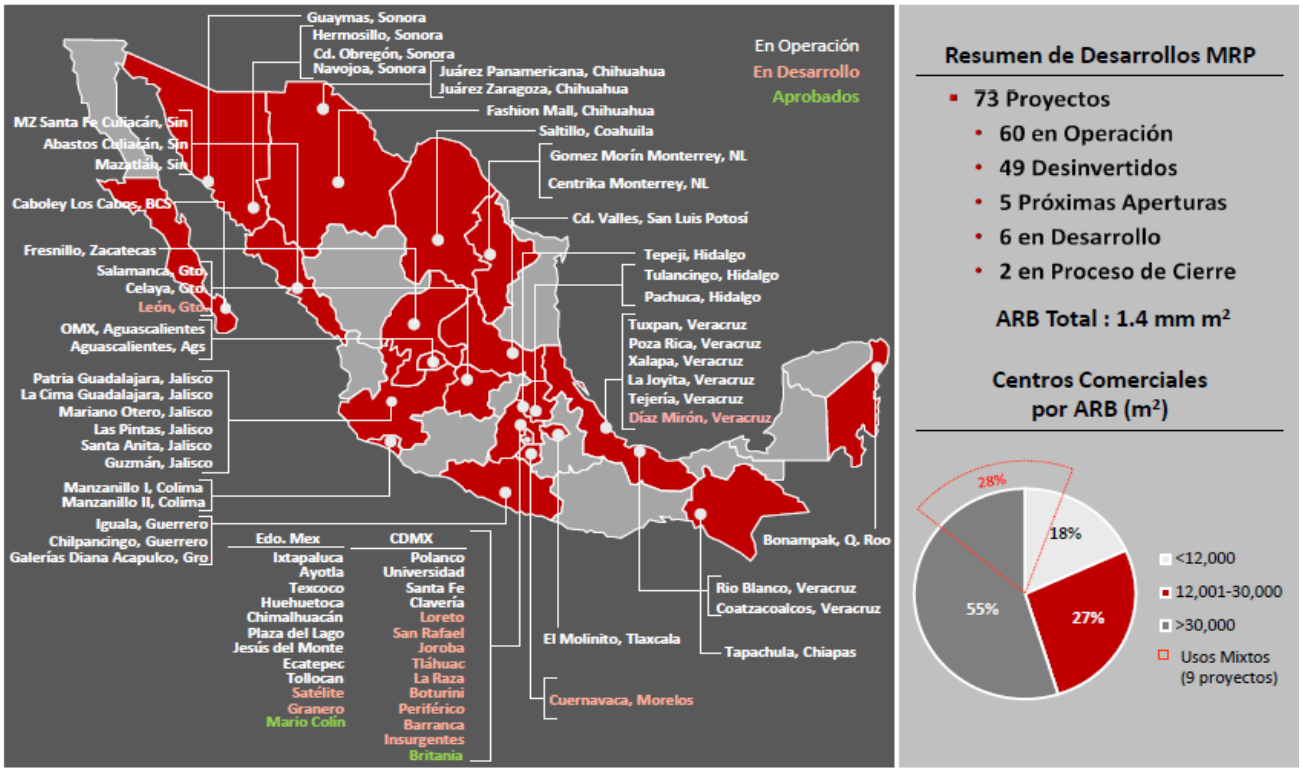
Grupo MRP

Grupo MRP lleva a cabo el manejo de capital institucional para inversión en empresas y proyectos generadores de flujo de caja de largo plazo, mediante inversiones en bienes inmuebles comerciales.

Grupo MRP, a través de MRP actualmente administra un fondo de capital privado mediante la colocación de certificados de capital de desarrollo, enfocado en el desarrollo y adquisición de inmuebles comerciales en arrendamiento a largo plazo, con una emisión de $5,000 millones ($5,263 millones, incluyendo el esquema de coinversión) la cual se encuentra comprometida al 100% hasta 2016. [4]

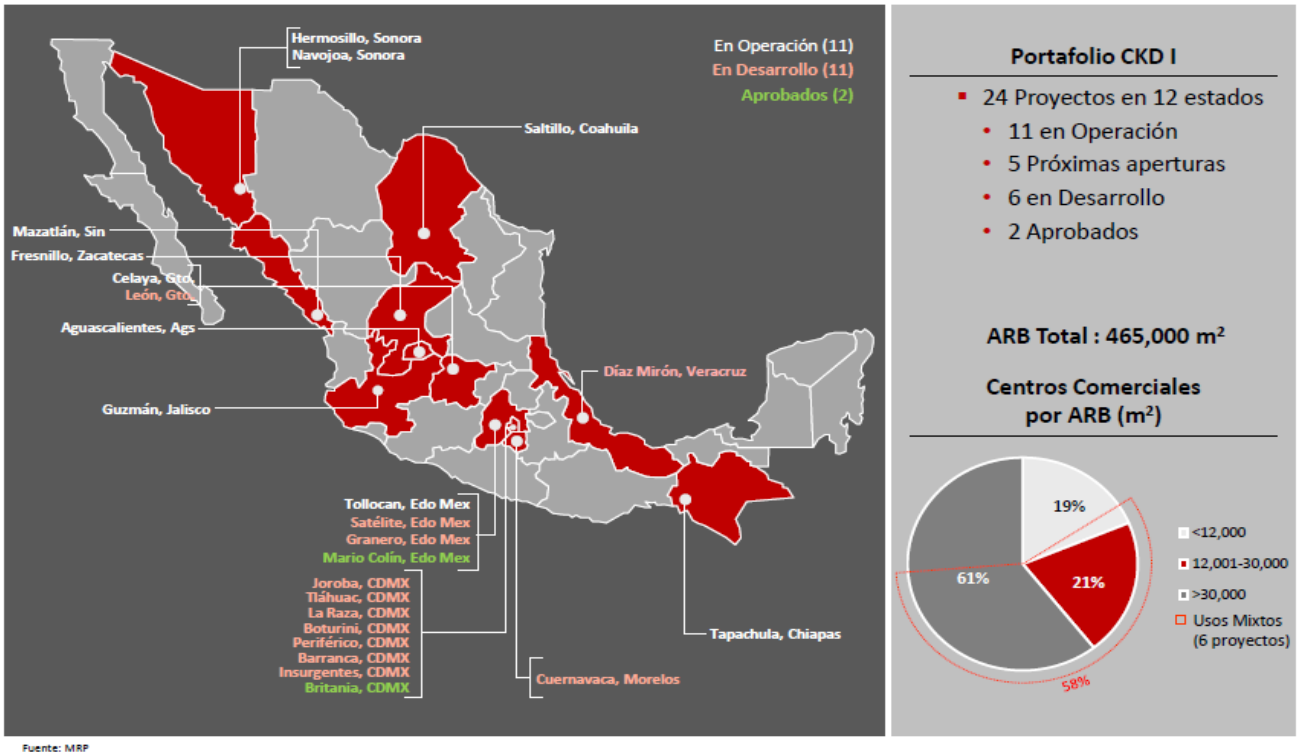
[4] Equivalentes a $15,240 millones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos. Comprende Mexico Retail Properties Venture I, L.P., por EUA$222 millones ($2,819 millones de Pesos), México Retail Properties Venture II, L.P., por EUA$102 millones ($1,295 millones de Pesos), y México Retail Properties Venture III, L.P., el cuál es un fondo revolvente por EUA$306 millones ($3,886 millones de Pesos) que permite la inversión de los EUA$306 millones en tres ocasiones.

Con presencia en 21 estados de la República y la Ciudad de México, MRP ha desarrollado 73 proyectos tal como se describe en la gráfica siguiente:



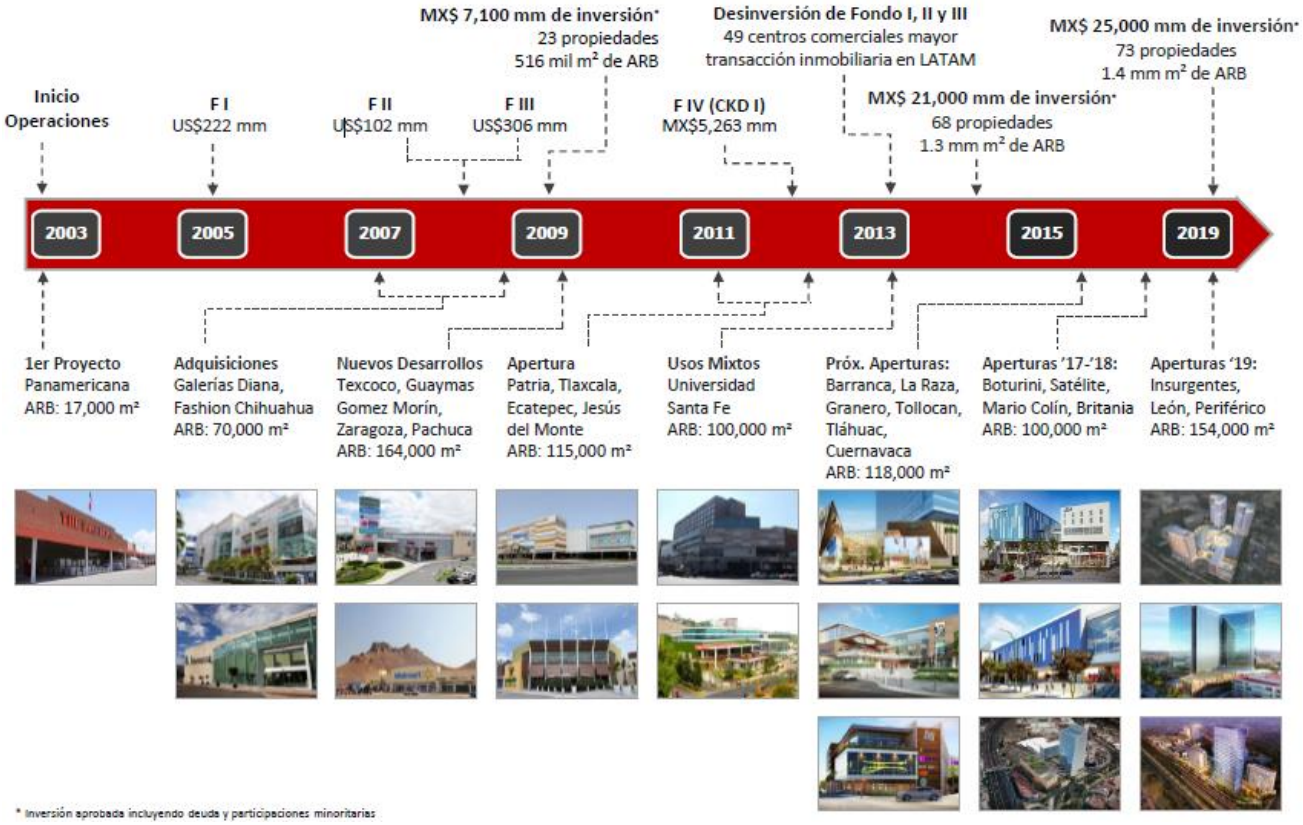
Fuente: MRP

En el caso del fondo anterior identificado con la clave de pizarra MRP CK12 se trata de 24 proyectos en 12 estados de México, tal como se muestra a continuación.



Fuente: MRP

Asimismo, MRP cuenta con experiencia en más de 13 años de desarrollo.

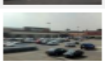


Resumen de Portafolios Desinvertidos en 2013

Propiedad	Categoria	Fondo	Inversión (en rango)	Operación	Área Bruta Rentable
Ayotla	Mall Regional	I	250-500	2006	22,227
Cabo	Mall Regional	I	<250	2006	12,666
Centrika	Mall Regional	I	500-800	2007	42,782
Coatzacoalcos	Mall Regional	I	250-500	2007	17,252
Diana	Fashion Mall	I	250-500	2005	16,950
Ixtapaluca	Mall Regional	I	250-500	2005	55,173
Mz Santa Fe	Power Center	I	<250	2005	3,592
Pachuca	Mall Regional	I	250-500	2006	40,264
Panamericana	Power Center	I	<250	2004	17,394
Parques Polanco	Usos Mixtos	I	500-800	2008	16,928
Poza Rica	Mall Regional	I	250-500	2007	35,120
Tepeji	Power Center	I	<250	2006	8,322
Tulancingo	Mall Regional	I	<250	2007	10,649
Zaragoza	Mall Regional	I	250-500	2007	33,636
La Joyita	Stand Alone	I	<250	n/a	n/a
Chihuahua	Fashion Mall	II	>800	2002	53,154
Chilpancingo	Stand Alone	II	<250	2011	6,175
Jesús del Monte	Power Center	II	250-500	2012	22,472
Las Pintas	Power Center	II	<250	2011	6,968
Manzanillo	Stand Alone	II	<250	2011	6,967

Manzanillo II	Stand Alone	II	<250	2012	7,115
Mariano Otero	Stand Alone	II	<250	2011	6,061
Santa Anita	Stand Alone	II	<250	2012	6,100
Aguascalientes	Power Center	III	<250	2008	4,448
Chimalhuacan	Power Center	III	<250	2011	8,306
Gómez Morín	Power Center	III	500-800	2011	24,522
Guaymas	Power Center	III	<250	2010	19,485
Texcoco	Mall Regional	III	250-500	2009	46,320
Tuxpan	Power Center	III	<250	2010	15,839
Valles	Stand Alone	III	<250	2010	8,073
Xalapa	Power Center	III	<250	2010	11,373
Tlaxcala	Mall Regional	III	250-500	2011	35,863
Huehuetoca	Mall Regional	III	<250	2010	21,296
La Cima	Power Center	III	<250	2010	11,382
Iguala	Stand Alone	III	<250	2010	6,457
Patria	Power Center	III	500-800	2011	29,150
Tejeria	Power Center	III	<250	2010	7,785
Salamanca	Stand Alone	III	<250	2010	6,076
Culiacan Abastos	Power Center	III	<250	2011	7,309
Rio Blanco	Stand Alone	III	<250	2011	6,077
Santa Fe	Usos Mixtos	III	>800	2013	75,811
Universidad	Usos Mixtos	III	500-800	2013	34,000
Cuautitlan	Power Center	III	<250	2011	16,658
San Rafael	Power Center	III	>800	2014	38,571
Claveria	Mall Regional	III	<250	2014	7,939
Obregon	Stand Alone	III	<250	2012	11,301
Bonampak	Stand Alone	III	<250	n/a	n/a
Ecatepec	Power Center	III	250-500	2012	27,099
Loreto	Power Center	III	250-500	2014	10,565

Resumen de Portafolio Actual

Proyectos en Operación	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Inversión (MX$ mm)
1. Fresnillo ('12)	7,008	Sam's	Standalone	<250
2. Navojoa ('13)	6,665	Sam's	Standalone	<250
3. Saltillo ('13)	9,554	Sam's	Standalone	<250
4. Mazatlán ('13)	8,563	Bodega Aurrerá, Coppel	Powercenter	<250
5. Tapachula ('14)	6,798	Bodega Aurrerá, Coppel	Powercenter	<250
6. Guzmán ('14)	6,809	Sam's	Standalone	<250
7. Hermosillo ('14)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
 8. Tollocan ('15)	13,066	Supercenter, Promoda, Toks	Powercenter	<250
9. Celaya ('15)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
10. Aguascalientes ('15)	6,079	Bodega Aurrerá	Standalone	<250
11. Tláhuac ('16)	22,082	Chedraui, Cinemex, Promoda	Vertical Infill	250-500
	98,782			1,237

Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Aperturas próximas

Proyectos en Desarrollo	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Usos Mixtos	Inversión (MX$ mm)
1. Cuernavaca ('16)	14,988	Suburbia, Cinepolis, Promoda	Vertical Infill	-	250-500
2. Barranca ('16)	58,629	Sam's, Supercenter, Sears, Cinepolis, H&M, Recorcholis	Vertical Infill	O	>800
3. La Raza ('16)	8,739	Sanborn's, Cinemex, Smartfit, City Express[1]	Vertical Infill	H	<250
4. Granero ('16)	12,159	Supercenter, Gimnasio	Powercenter	-	<250
5. Joroba ('16)	6,480	Bodega Aurrerá	Powercenter	-	<250
	100,995				**2,356**

R= Residencial; O= Oficinas; H= Hotel
(1) Shadow Anchor, no considerado en ARB
Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Proyectos en desarrollo

Proyectos en Desarrollo	ARB (m²)	Anclas	Tipo	Usos Mixtos	Inversión (MX$ mm)
1. Boturini ('17)	43,263	Sam's, Supercenter, Cinemex, Coppel, Promoda	Vertical Infill	-	>800
2. Satélite ('17)	25,256	Autoservicio Premium, Cinépolis	Vertical Infill	O*,H*	500-800
3. Periférico ('19)	56,046	Autoservicio Premium, Cinépolis, Departamental	Vertical Infill	R,O,H	>800
4. León ('19)	39,682	Departamental, Cinépolis, Best Buy, Gym, Fast Fashion	Vertical Infill	R,O,H	>800
5. Díaz Mirón ('18)	12,492	Autoservicio, Cinépolis	Vertical Infill	-	250-500
6. Insurgentes ('19)	58,300	Cinépolis	Vertical Infill	O	>800
	235,038				**6,800**

Resumen del Portafolio							
ARB (m²)	434,815	**Inversión (MX$ mm)**	10,393	**Yield Aprobado[1]**	11.7%	**Yield Actual[1]**	12.0%

R= Residencial; O= Oficinas; H= Hotel, *Potencial
(1) Yield Aprobado: NOI @ estab. / inversión aprobada; Yield Total es un promedio ponderado ; Yield Actual: NOI @ estab. / inversión al 4Q15; Yield Total es un promedio ponderado
Inversión actual incluyendo participaciones minoritarias

Durante los últimos años Grupo MRP ha invertido o se ha comprometido a invertir un promedio aproximado de $3,000 millones de pesos por año en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios a lo largo de la República Mexicana.

Mexico Retail Properties

Con más de 13 años de experiencia, $13,750 millones de capital recaudado y un total de $25,000 millones invertidos o comprometidos para inversión al 31 de julio de 2015, los cuales incluyen $14,800 millones invertidos en 49 proyectos de los fondos I, II y III los cuales que fueron exitosamente desinvertidos en Diciembre del 2013, más $10,800 millones invertidos y/o comprometidos para inversión en 22 proyectos de los cuales 11 ya se encuentran en operación y 11 en diferentes etapas de desarrollo. Adicionalmente a los anteriores 2 se encuentran en proceso de cierre, consideramos que Grupo MRP se ha convertido en un líder en México dentro de la industria de administración de capital institucional, particularmente en el de desarrollo inmobiliario y operación de inmuebles comerciales y de usos mixtos.

MRP es una compañía con un enfoque operativo, integrada por profesionales en la evaluación, planeación, financiamiento, estructuración y ejecución de transacciones vinculadas al espacio de activos inmobiliarios generadores de efectivo con una visión de largo plazo.

MRP se conduce como un administrador de capital activo, involucrado directamente tanto en el desarrollo como en la operación de sus proyectos y enfocado en inmuebles comerciales y de usos mixtos, lo cual le ha permitido desarrollar un nivel de profundidad importante.

MRP considera que ha desarrollado estrechas relaciones con proveedores, autoridades, inquilinos, contratistas etc, y es su intención utilizar esta extensa para realizar las inversiones del Fideicomiso.

Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Grupo MRP (y por consiguiente el Administrador), que le han permitido ser un exitoso manejador de capital privado en México, se cuentan:

1) *Equipo profesional complementario y probado.* Varios de los miembros del equipo de MRP han trabajado juntos en fondos anteriores y han atravesado juntos ciclos económicos favorables y adversos. Cuentan con una experiencia significativa en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos comerciales en México. El equipo de MRP ha participado en la identificación, estructuración y ejecución de 71 proyectos, con una inversión total estimada de más de $25,000 millones al 31 de diciembre de 2016.

2) *Implementación y observancia de mejores prácticas corporativas*. Como parte de su filosofía de negocio, MRP considera que su éxito está íntimamente relacionado con la transparencia de su información, una comunicación directa y veraz con sus inversionistas y la subordinación de sus intereses de corto plazo al resultado exitoso de las inversiones de sus inversionistas. Por este motivo, Grupo MRP busca la adopción e implementación de mejores prácticas en el manejo institucional de capital privado. En el caso del Administrador, buscará adoptar dichas mejores prácticas desde el diseño del Fideicomiso y los contratos accesorios (Administración, Coinversión, etc.) para buscar alinear intereses, la forma en que se calcula la compensación del Administrador para asegurar que se maximiza el valor de largo plazo de los activos, la toma de decisiones en Comités internos y externos independientes, el reporteo continuo y estandarizado a inversionistas, la licitación y asignación de contratos según mejores prácticas internacionales, entre otras medidas.

3) *Plataforma integrada con alta capacidad de ejecución y profunda experiencia en cada etapa del proceso de inversión.* El equipo de MRP considera que ha demostrado su eficacia en toda la cadena de valor contando entre sus principales fortalezas: la identificación y evaluación estandarizada de oportunidades de negocio, su proceso de inversiones bajo estándares institucionales, la solución de problemas complejos de desarrollo y la administración eficiente de los activos con una visión de largo plazo. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene MRP al originar sus propios proyectos y contar con el fondeo inmediato para realizarlos ha sido un factor clave en su crecimiento acelerado. Para los inquilinos ancla que tienen metas públicas de crecimiento, es crítico contar con un

desarrollador confiable, que cumpla con plazos acordados de apertura, lo cual ha sido un elemento diferenciador de MRP en esta industria.

4) *Negocio en marcha con una operación eficiente de gran escala y un amplio pipeline de proyectos por ejecutar.* MRP es una compañía andando, que ha demostrado un crecimiento acelerado pero ordenado. La escala de sus operaciones ha tenido una tasa de crecimiento anual de 43% desde su inicio y actualmente maneja un portafolio de propiedades en operación y desarrollo con un total de más de 465,000 metros cuadrados. Esta escala permite ahorros y eficiencias importantes, que van desde la seguridad y limpieza de los centros comerciales y usos mixtos, hasta la negociación con proveedores e inquilinos desde lo que MRP considera como una posición favorable, lo cual consideramos debería redundar en beneficios directos para las inversiones del Fideicomiso. El Fideicomiso también debería beneficiarse de las actuales operaciones, ya que se cuenta con una lista de oportunidades de negocio ya identificadas y negociadas, algunas de las cuales están listas para ejecutarse con los recursos de la emisión. El *pipeline* de MRP cuenta con más de MX$9,200 millones en 9 proyectos en etapas de negociación avanzada. Adicionalmente otros 13 proyectos que se traducen en potencialmente en 13,500 millones de inversión se encuentran en etapas anteriores de análisis. MRP ha mantenido un promedio histórico de 6,900 millones en etapas avanzadas de pipeline desde la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo de la primera emisión realizada por MRP.

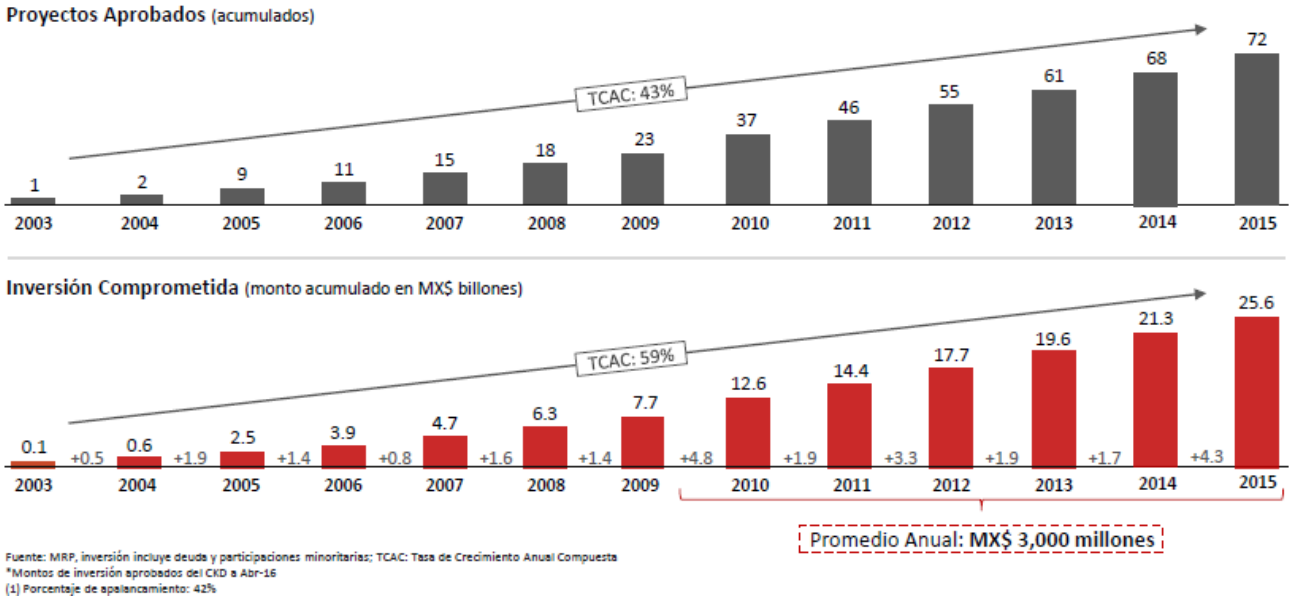
5) *Sistemas y procesos institucionales.* MRP ha invertido grandes cantidades de tiempo y recursos económicos en el desarrollo y adaptación de procesos y sistemas institucionales para la gestión de todas las etapas del negocio. Se han desarrollado manuales de procedimientos para cubrir cualquier posible situación imprevista que se presente en sus operaciones diarias. Esto ha permitido que en los 13 años de experiencia de MRP se hayan adquirido y desarrollado más de 71 proyectos inmobiliarios manteniendo en todos ellos un control de calidad y disciplina operativa y financiera. Toda la empresa se gestiona a través de la plataforma Oracle, el cual contiene toda la información oficial. Se han desarrollado reportes de seguimiento para virtualmente todas las etapas de los proyectos, lo cual permite una detección y corrección oportuna de desviaciones. De igual forma, se han desarrollado manuales de procedimientos para cubrir cualquier posible situación imprevista que se presente en sus operaciones diarias.

6) *Sofisticación financiera que permite acceso competitivo a mercados de deuda y capital.* Grupo MRP tiene un amplio historial de transacciones financieras tanto de capital como de deuda. A la fecha, MRP cuenta con líneas de crédito bancarias por más de MX$3,000 millones a nivel proyecto en condiciones competitivas, lo cual ha permitido otorgar retornos superiores a los inversionistas. Por otro lado, esta experiencia en manejo financiero podría permitir una ejecución de salida en términos favorables a los Tenedores.

Todo lo anterior ha permitido que MRP tenga un portafolio de propiedades sólido con un rendimiento global ponderado estimado, en términos "*cash on cash*", de 12% para todo el portafolio (22 propiedades), lo cual se sitúa 30 puntos por encima de las aprobaciones originales para todo el portafolio.

Políticas de Manejo de Capital

Crecimiento sostenido a lo largo de ciclos económicos.



El equipo que administra al Administrador, a través de personal consolidado y profesional administra recursos por más de $10,750 millones de Pesos y cuenta con experiencia exitosa en desinversiones, en el manejo institucional de capital privado en México.

El Administrador y sus socios consideran que un pilar fundamental del manejo de capital privado es una administración institucional del mismo, que incluya una abierta comunicación con sus inversionistas y transparencia en el uso de información. Con base en su experiencia previa, el equipo de Grupo MRP ha refinado un modelo de manejo institucional de capital que adopta las mejores prácticas de la industria y que está organizado en torno a 4 ejes principales:

- Enfoque único.
- Alineación de incentivos.
- Gobierno corporativo.
- Rendición de cuentas y transparencia

Nuestra estrategia para maximizar la capacidad de la plataforma MRP puede resumirse como sigue:

		Límite% CKD	Activo(s)	Estrategia	Ubicación Objetivo	Inversión (mm)[1]
	Enfoque Principal	Retail 60% - 100%	Centros Comerciales	• Interés de anclas • Producto diferenciado • Demanda subatendida	• Principales áreas metro y ciudades en crecimiento • Pob> 200 mil	70-1,700
			Stand-alone	• Expansión de principales autoservicios y "category killers"	• Pob> 60 mil habitantes • Interior del país • Subatendidas por autoservicio/marca	
		Oficinas 0% - 40%	Oficinas	• Ubicaciones estratégicas, enfoque mercado largo plazo	• Principales corredores de oficina en zonas metro • Demanda insatisfecha/naciente	250-2,000
		Hoteles 0% - 15%	Hoteles	• Complementario en usos mixtos • Ubicaciones estratégicas	• Principales zonas metro del país (ZMCM, GDL, MTY, PUE, QRO, LEON...)	120-400
	Oportunista	Otros Usos 0% - 10%	Residencial en Renta	• Ubicaciones irremplazables • Generadores demanda claramente identificados • Complementarios usos mixtos	• Zonas densamente pobladas en ZMCM, GDL, MTY, PUE • Demográfico "aspiracional"	200-1500

[1]Datos para un proyecto de inversión "prototipo"

Ejemplos y casos de estudio

Captación del total del potencial de inversión

*Inversión estimada con base en parámetros de mercado, áreas aproximadas

Resumen del Proyecto	Retail (CKD I)	Oficinas (Venta "air rights")	Total
Área Construible (m²)	130,000	200,000	330,000
ARB (m²)	60,000	80,000	140,000
Niveles	7	27	34
Área Rentada a la fecha	85%	86%	86%
Inversión ($MX mm)	1,500	2,200*	3,700

Oportunidad No Capitalizada

- Por restricciones de CKD I el desplante para oficinas fue vendido a un tercero
- 60% del ARB del la torre de oficinas fue pre rentado a un inquilino AAA
- Posibilidad de mayores retornos en proyecto "completo"
- Inversión no capitalizada por MRP CKD I: **MX$ 2,200 millones***
- **CKD II permite capturar 100% del valor** generado por MRP en usos mixtos

Flexibilidad para crecer la inversión hasta 3x.

Enfoque Único

En Grupo MRP consideramos que para ser efectivos en la consecución de nuestros objetivos, resulta clave mantener un enfoque único en el negocio y sector en el que se pretende lograr la excelencia. Por tal motivo, ha creado plataformas independientes para cada clase de activo, siendo MRP y su equipo, el vehículo exclusivo en la ejecución de la estrategia de inversión en inmuebles comerciales en México. Durante el Periodo de Inversión el Administrador y Grupo MRP no invertirán en, desarrollar o construir, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, propiedades, inmuebles y/o Activos de Inversión que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador y Grupo MRP podrán prestar servicios de administración a dichas propiedades, inmuebles y/o Cativos de Inversión siempre y cuando dichas propiedades no compitan directamente con los Activos de Inversión en los que el Fiduciario lleva a cabo las Inversiones; y en el entendido, además, que esta obligación de exclusividad no aplicará respecto de (i) inmuebles que hayan sido rechazados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores; (ii) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador, Grupo MRP o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (iii) inmuebles que no cumplan con los Lineamientos de Inversión o que estén destinados a un uso distinto al estrictamente comercial; y (iv) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas MRP con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

Alineación de Incentivos

El Administrador buscará que los incentivos de todos los participantes en la administración del Fideicomiso se encuentren alineados en todo momento. Por tal motivo, se ha adoptado un enfoque exclusivo en la administración de capital, aprovechando las capacidades institucionales de Grupo MRP.

Con la finalidad de que todos los participantes cuenten con los mismos incentivos, el Coinversionista, o una entidad Controlada por Grupo MRP invertirá, de sus propios recursos, los montos necesarios para su participación en la Inversión de que se trate; en el entendido que, los recursos de la Coinversión

correspondientes al Coinversionista pueden provenir de Grupo MRP, de cualquier Funcionario Clave o de cualquier Persona designada por Grupo MRP y/o por cualquier Funcionario Clave; en la inteligencia de que Grupo MRP o cualquier Funcionario Clave deberá tener el Control del Coinversionista o del vehículo que haga la Coinversión.

El modelo económico de la compensación del Administrador prevé el repago de la totalidad de los Certificados Bursátiles y del Retorno Preferente antes de que el Fideicomitente reciba compensación alguna por Distribución de Desempeño. Adicionalmente, el cálculo del Retorno Preferente para los Tenedores de los Certificados se realizará sobre los Recursos Derivados de la Emisión, sin descontar cantidad alguna por concepto de Gastos de Emisión, tal como lo contemplan las mejores prácticas de manejo de capital privado a nivel internacional[5].

Gobierno Corporativo

Más allá del estricto cumplimiento de los requerimientos de gobierno corporativo que prevén la LMV y la Circular Única, el Administrador comparte con Grupo MRP la filosofía de que un gobierno corporativo transparente, activo, disciplinado y funcional representa una herramienta clave en la gestión de las Inversiones, motivo por el cual se pone especial énfasis en su manejo en dos de sus vertientes: (i) mantener un gobierno corporativo a nivel del Fideicomiso que busque permitir a los inversionistas y, en su representación, a los miembros del Comité Técnico contar con información transparente, veraz, confiable y oportuna, para poder de esa manera tomar mejores decisiones; y (ii) quizá aún más importante, llevar a cabo la implementación y conducción de mejores prácticas de gobierno corporativo en los proyectos inmobiliarios en que invierta el Fideicomiso para de esta forma mantener una participación activa e informada en cada uno de ellos, tomando oportunamente las decisiones que mejor convengan a los Tenedores.

Rendición de Cuentas y Transparencia

La disponibilidad de información transparente, completa y oportuna resulta fundamental para una toma de decisiones informada y efectiva, tanto por parte del equipo directivo como del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, tanto a nivel del Fideicomiso como de cada una de los Vehículos de Inversión.

El Administrador tendrá la posibilidad de aprovechar la capacidad instalada de los sistemas, procesos, reportes y capital humano de la plataforma de Grupo MRP desde el inicio de sus operaciones.

Grupo MRP produce habitual y disciplinadamente información operativa y financiera mediante un sistema de Oracle, produciendo reportes con periodicidad mensual, trimestral y anual en adición a la posibilidad de producir reportes en tiempo real. Se emplean los estándares de reporteo financiero internacional (IFRS) a partir de 2011 para todas las empresas del Grupo.

En adición a los reportes financieros, existen una serie de reportes operativos que permiten un control de todos los aspectos de la compañía, entre los más relevantes destacan:

- Reportes de Desarrollo y Construcción: Seguimiento de proyectos en fase de construcción, con periodicidad mensual. Incluye curvas de avances, cumplimiento presupuestal, avance de comercialización, reporte fotográfico y actualización de la rentabilidad esperada.
- Reportes de Mantenimiento (RM) y Reportes de Operación (RO): Son tableros de control con periodicidad mensual que llevan registro de una serie de indicadores predefinidos para cada plaza, como son Iluminación, Aire Acondicionado, Baños, etc.
- Reportes de cobranza: De forma mensual se genera información de los ingresos facturados y cobrados por plaza. Este reporte sirve como base para el Comité de Cobranza, donde se toman decisiones relativas a condonaciones, procesos extrajudiciales y judiciales.
- Reportes MD&A (Management Discussion and Analysis): Este reporte consolida información financiera y operativa de cada una de las plazas, los cuales son presentados por los responsables de los proyectos y revisados mensualmente por miembros del Comité de Dirección. Entre la información

[5] ILPA Best Practices in Private Equity Partnerships.

financiera que se revisa está el Estado de Resultados, la hoja de balance, la cuenta de capital, el balance de deuda, el Flujo de Caja y la cobranza. Entre la información operativa está el avance de comercialización, estatus de renovaciones, Ocupación, los tableros RO y RM, etc.

Las prácticas de gobierno corporativo que Grupo MRP ha adoptado, las cuales se implementarán en el Administrador desde el primer momento, prevén la auditoría anual del Fideicomiso, en adición a la auditoría de cada uno de los proyectos en que el Fideicomiso invierta, así como la valuación de las propiedades validadas por el Valuador Independiente. Además, anualmente se realizará un dictamen por parte del Auditor Externo sobre el cálculo y pago de las cantidades pagadas por el Fideicomiso al Administrador y/o sus subsidiarias o Afiliadas, con la finalidad de certificar que el cálculo y ejercicio de las mismas ha sido correcto y en cumplimiento de las disposiciones del Fideicomiso, del Contrato de Administración y del resto de los Documentos de la Emisión de los que sea parte. Como parte de las mejores prácticas implementadas por MRP, el despacho de auditoría contratado se sustituye cada determinado tiempo, siendo elegido siempre entre los 4 mayores despachos reconocidos internacionalmente. El Administrador contará con un área de auditoría interna que llevará a cabo revisiones constantes de las distintas áreas de la empresa.

Experiencia Previa de Grupo MRP y Sus Principales Funcionarios

En esta sección se detallan las inversiones que han realizado Grupo MRP y sus principales funcionarios, con la intención de ejemplificar la experiencia con que cuentan las empresas pertenecientes al grupo. Los inversionistas potenciales no deben asumir que van a obtener retornos comparables, en caso de haberlos, a los que se han obtenido en inversiones previamente realizadas:

Grupo MRP se formó con la intención de agrupar y canalizar actividades de manejo de capital institucional para inversión en activos generadores de flujos de efectivo de largo plazo, en México, bajo un mismo paraguas corporativo.

MRP I fue establecido como el vehículo de inversión institucional en junio de 2005 para adquirir y desarrollar bienes raíces comerciales en México, con capacidad por EUA$222 millones de capital privado el cual realizó inversiones en 15 activos de bienes raíces comerciales por un total de $4,700 millones de pesos.

MRP II fue establecido como vehículo de inversión institucional en junio de 2008 para adquirir y desarrollar bienes raíces comerciales en México, con capacidad por EUA$102 millones de capital privado el cual realizó inversiones en 8 activos de bienes raíces comerciales, por un total de $1,900 millones de pesos.

MRP III fue establecido como un vehículo de inversión institucional en septiembre de 2008 para desarrollar bienes raíces de carácter principalmente comercial en México, el cual incluyó la capacidad de invertir EUA$306 millones de capital el cual realizó inversiones en 26 activos de bienes raíces por un total de $8,200 millones de pesos.

Fondo:	F I	F II	F III	CKD I*
Año:	2005	2008	2008	2012
Inversión (MX$ mm):	4,725	1,867	8,190	10,800
Capital (MX$ mm):	2,416	1,391	4,712	5,263
ARB (m²):	333,000	115,000	492,000	465,000
Estatus:	Desinvertido ('13)	Desinvertido ('13)	Desinvertido ('13)	100% Comprometido'

La totalidad de los 49 activos invertidos bajo los vehículos MRP I, MRP II, y MRP III fueron exitosamente desinvertidos a través de una venta estratégica de portafolio en Diciembre del 2013.

MRP IV - CKD I (MRPCK12) fue establecido como un vehículo de inversión institucional en Marzo de 2012 mediante el mecanismo de certificados de capital de desarrollo (CKD) para inversión en proyectos de bienes raíces en México, con capital total por $5,000 millones de pesos MX$5,263 millones incluyendo el esquema

de coinversión. A la fecha MRP CKD I ha realizado 22 inversiones y comprometido capital por un total de $10,800 millones de pesos

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividades principales

El negocio del Administrador consistirá única y exclusivamente en constituir el Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente y en administrar las Inversiones en su calidad de Administrador. Las funciones del Fideicomitente son limitadas y se circunscriben a los derechos y obligaciones adquiridos conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Administrador estará facultado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, directamente o mediante las instrucciones al Fiduciario, salvo por las acciones expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común

(Ver Apartado "*EL ADMINISTRADOR. 1. Historia y Desarrollo*" del presente prospecto.)

2.2 Canales de distribución

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, los principales canales de distribución y comercialización de Grupo MRP son una fuerza interna de ventas, un *call center* y la contratación de corredores (*brokers*) externos.

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente 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 tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador y fideicomitente 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 de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, 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 impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado.

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, por lo que para llevar a cabo su actividad como Administrador, pretende aprovechar la experiencia del equipo de Grupo MRP. En ese sentido, los ejecutivos del Administrador podrán ser miembros de Grupo MRP.

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.

MRP está comprometido a adoptar soluciones ambientales sólidas en su programa de desarrollo, propiedades en operación y funciones corporativas, tales como tratamiento de agua y equipo de energía eficiente. Se busca impactar positivamente el medio ambiente, consumidores, empleados, comunidades y todos los demás involucrados en el proceso de negocios.

Desde antes de la compra de los predios, como parte indispensable de la auditoría de cierre en su proceso de inversiones, se realizan estudios de Fase 1 o Fase 2 ambientales, según aplique, para cerciorarse que los predios se encuentren libres de contaminantes.

MRP en su interés de encaminarse hacia una operación ecológica, sustentable y cuidando el medio ambiente, está se convirtió en miembro de AMFII e ICSC:

La AMFII (Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura) es una asociación gremial que busca coordinar los esfuerzos de la industria ante la autoridad y defender sus intereses en temas fiscales, regulatorios, etc.

El ICSC (*International Council of Shopping Centers*) es la asociación de centros comerciales más grande del mundo, la cual organiza foros, congresos (uno internacional y uno regional), seminarios, programas de educación continua, etc. MRP es miembro desde su fundación y participa anualmente en el congreso internacional con un stand donde se recibe a los interesados en hacer negocios en México y se establecen contactos de negocio con proveedores y clientes. A nivel regional, ejecutivos de MRP han participado en diversos foros de la industria como ponentes.

2.9 Información de Mercado

(Ver Apartado "*EL ADMINISTRADOR. 1. Historia y Desarrollo*" del presente prospecto.)

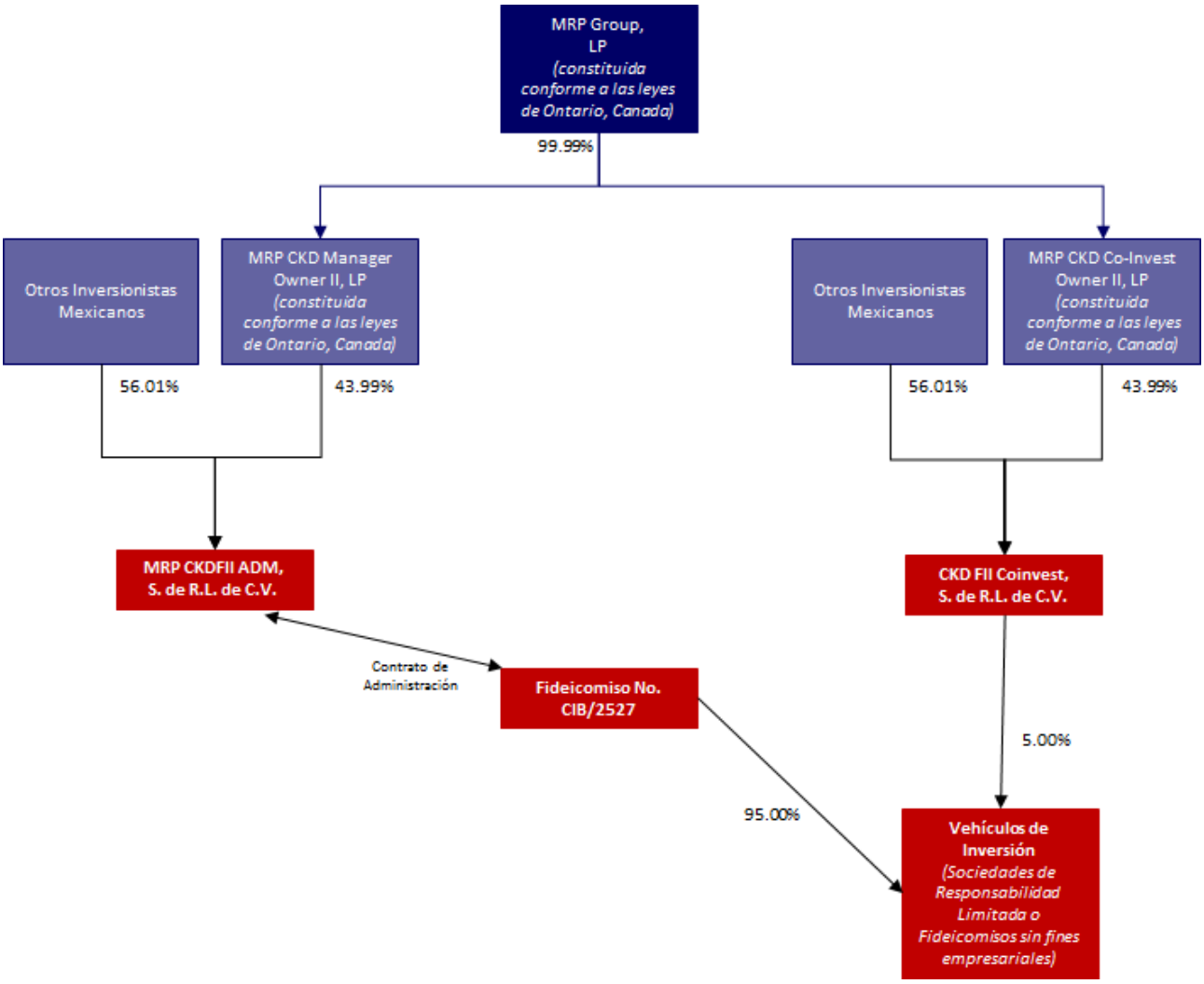
2.10 Descripción de los Principales Activos

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y 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 Fideicomitente, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles 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 Partes Sociales Representativas del Capital Social

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limita de capital variable, cuyo capital social fijo, en el momento de su constitución, ascendía a la cantidad de $3,000.00 representada por dos partes sociales.

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 partes sociales que lo componen.

De conformidad con la escritura constitutiva del Administrador de fecha 12 de febrero de 2016, antes de que la estructura corporativa fuera la de la imagen que se presenta arriba, el capital del Administrador era la siguiente:

MRP CKDFII ADM, S. DE R.L. DE C.V. Capital Social			
Nombre del Socio	**No. de Partes Sociales**	**Valor de la Parte Social (Pesos)**	**Porcentaje de Participación en el capital social**
Jerónimo Marcos Gerard Rivero	1	$2,700.00	90%
Víctor Manuel Barreiro García Conde	1	$300.00	10%
Total:	2	$3,000.00	100%

Las principales actividades de Jerónimo Marcos Gerard Rivero son ser propietario y administrar inmuebles comerciales en México, llevar a cabo las actividades y negocios que le instruya su socio general y llevar a cabo cualquier actividad relacionada con o derivada de lo previsto anteriormente.

Las principales actividades de Victor Manuel Barreiro García Conde son ser propietario y administrar inmuebles comerciales en México, llevar a cabo las actividades y negocios que le instruya su socio general y llevar a cabo cualquier actividad relacionada con o derivada de lo previsto anteriormente.

Se manifiesta que el Administrador no tiene subsidiarias significativas en términos de la Circular Única.

2.13 Dividendos

El Administrador pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para financiar su plan de expansión y sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. El Administrador podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital del Administrador, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios del Administrador consideren relevantes.

2.14 Información Financiera del Fideicomitente

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y 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 de Emisoras 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 Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y 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 Socios

El Consejo de Gerentes del Administrador fue nombrado por los socios del Administración en la escritura pública número 67,124 de fecha 12 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado José María Morera González, Notario Público número 102 de la Ciudad de México de conformidad con lo siguiente.

Consejo de Gerentes
Miembros Propietarios
Jerónimo Marcos Gerard Rivero (presidente)
Victor Manuel Barreiro García Conde
Miembros Suplentes
Andrea González Chacón
Carlos Real González
Eduardo Güemez Sarre
Secretario No Miembro
Estefany Arce Pacheco

Los miembros del Consejo de Gerentes durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos por mediante Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Socios.

El Consejo de Gerentes del Administrador tendrá los siguientes poderes y facultades para representar al Administrador.

(a) Poderes Generales para Actos de Administración. Con toda clase de facultades y poderes generales y especiales que de acuerdo a la ley requieran de cláusula especial en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, así como sus correlativos de los Códigos Civiles de las demás entidades federativas y del Código Civil Federal, inclusive las necesarias para suscribir todo tipo de instrumentos públicos y privados, ya sean civiles, mercantiles, administrativos y cualquiera otra forma de declaraciones y renuncias, de acuerdo con la ley, suscribir y firmar todo tipo de declaraciones fiscales, incluyendo las de Seguridad Social, y ante las autoridades del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y aquellas que correspondan a impuestos federales y estatales, o de cualquier otro tipo, incluyendo los impuestos de nóminas. Asimismo tendrán todas las facultades necesarias para la celebración de toda clase de contratos, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa contratos de arrendamiento, obra y servicios, así como facultades suficientes para el cobro de cualquier contraprestación que se derive de los mismos en favor de la otorgante. Los poderes incluirán aquellos que sean necesarios para llevar a cabo cualquier tipo de solicitudes, consultas y peticiones ante cualquier autoridad de cualquier tipo, ya sea federal, estatal y/o municipal, incluyendo las solicitudes para la devolución o compensación de todo tipo de impuestos incluyendo el impuesto al valor agregado, así como la recepción de cheques o cualquier otro documento por virtud del cual se reciba la devolución de cualquier impuesto en favor de la otorgante.

(b) Poder General para Pleitos y Cobranzas. Con toda clase de facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley, requieran cláusula especial en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, así como sus correlativos de los demás Códigos Civiles de las demás entidades federativas y del Código Civil Federal, para ejercitar los mencionados poderes ante todo tipo de personas y autoridades judiciales y administrativas, ya sean civiles, penales, autoridades laborales, locales y federales; en especial para desistirse de acciones, comprometerse en árbitros, articular y absolver posiciones, recusar jueces, aceptar cesiones de bienes, recibir pagos y otorgar recibos y cancelaciones, proseguir acciones civiles, mercantiles, fiscales, administrativas y de cualquier otro tipo de acciones civiles o criminales, incluyendo la presentación y/o el desistimiento del juicio de amparo, en representación de la sociedad y desistirse de ellos, hacer todo tipo de denuncias, querellas, acusaciones o reclamaciones de cualquier tipo, representar a la sociedad en cualquier proceso penal, constituirse en coadyuvante del Ministerio Público, otorgar perdones a personas acusadas cuando proceda, presentar pruebas en procesos penales conforme a lo dispuesto por el Artículo Noveno del Código de Procedimientos Penales para la Ciudad de México y de los Artículos correlativos de los Códigos Penales de los Estados de la República Mexicana y del Código Federal de Procedimientos Penales.

(c) Poder Especial Laboral. Tendrán las facultades de representación patronal conforme y para los efectos de los Artículos 11, 36, 47, 134, Fracción III, 523, 692, Fracciones II, II y III, 786, 878, 880, 882 y 884 de la Ley Federal del Trabajo; el poder que se otorga y la representación patronal que se confiere, se ejercitará conforme a las siguientes facultades que se enumeran en forma enunciativa y no limitativa, pudiendo actuar ante o frente a los sindicatos con los cuales existan celebrados contratos colectivos de trabajo; ante o frente a los trabajadores personalmente considerados y en general para todos los asuntos obrero-patronales y para ejercitarse ante cualquiera de las autoridades del Trabajo y Servicios Sociales a que se refiere el Artículo quinientos veintitrés de la Ley Federal del Trabajo; podrán asimismo, comparecer ante las Juntas de Conciliación y las Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean locales o federales, en consecuencia llevarán la representación patronal para los efectos de los Artículos 11, 46 y 47 de la Ley Federal del Trabajo y también la representación legal de la sociedad para los efectos de acreditar la personalidad y la capacidad en juicios o fuera de ellos en los términos del Artículo 692, Fracciones II y III de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer al desahogo de pruebas confesionales en los términos de los Artículos 787 y 788 de la Ley Federal del Trabajo, con facultades para articular y absolver posiciones y desahogar las pruebas en todas sus partes; podrán señalar domicilio convencional para oír y recibir notificaciones, en los términos del Artículo ochocientos setenta y seis de la Ley Federal del Trabajo; podrán comparecer con el carácter de patrón, con toda la responsabilidad legal, bastante y suficiente a las audiencias a que se refiere el Artículo 873 de la Ley Federal del Trabajo en sus tres fases: de conciliación, de demanda y excepciones; de ofrecimiento y admisión de pruebas, en los términos de los Artículos 875, 876, Fracciones I y IV, 877, 878, 879 y 880 de la Ley Federal del Trabajo; también podrán acudir a la audiencia de desahogo de pruebas en los términos de los Artículos ochocientos ochenta y tres y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo; podrán hacer arreglos conciliatorios, celebrar transacciones, tomar toda clase de decisiones, negociar y suscribir convenios laborales; y podrán asimismo, celebrar contratos individuales y colectivos y darlos por terminados o rescindirlos.

(d) Poderes bancarios y cambiarios. (i) Poder para actos cambiarios, para suscribir, endosar, avalar y en general negociar títulos de crédito, en los términos de los Artículos 9 y 85 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de acuerdo con los límites establecidos en el presente poder bancario y cambiario; y (ii) Poder general bancario para realizar a nombre de la sociedad todo tipo de gestiones y operaciones bancarias, abrir, administrar y cancelar todo tipo de cuentas y operaciones bancarias, incluyendo la facultad de instruir a las instituciones de crédito sobre los autorizados para realizar depósitos, retiros o endosos en todo tipo de cuentas bancarias.

(e) Poderes Generales para Actos de Dominio. Con toda clase de facultades y poderes generales y especiales en los términos del tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil vigente para la Ciudad de México, así como sus correlativos de los demás Códigos Civiles de las entidades federativas y del Código Civil Federal. Los apoderados aquí designados tendrán todas las facultades necesarias para suscribir cualquier tipo de documento relacionado con la enajenación de cualquier bien de la sociedad, incluyendo, sin limitar, la celebración de cualquier tipo de escritura pública, relacionada con la transmisión de la propiedad de cualquier bien de la sociedad, así como cualquier tipo de solicitud, notificación, declaración o documento relacionado con lo antes señalado.

Sin perjuicio de las facultades arriba indicadas, Consejo de Gerentes de una manera enunciativa y no limitativa podrá:

(a) Representar a la sociedad ante toda clase de autoridades judiciales, administrativas o del trabajo con las facultades arriba mencionadas;

(b) Llevar a cabo todos los actos y operaciones pertinentes para cumplir con el objeto social;

(c) Otorgar y suscribir toda clase de contratos, convenios o documentos públicos o privados y emitir títulos y celebrar operaciones de crédito, ya sean girándolos, aceptándolos, endosándolos, avalándolos o para cobrar su importe o contratar créditos y cuentas bancarias o de otra especie a favor o a cargo de la sociedad;

(d) Nombrar y remover a los funcionarios, ejecutivos y empleados de la sociedad y fijarles sus facultades, obligaciones y remuneración;

(e) Otorgar, delegar, sustituir y revocar poderes generales y/o especiales con las facultades que estime convenientes y a su vez poder sustituir y/o delegar esta facultad;

(f) Convocar a asambleas generales ordinarias y extraordinarias y ejecutar sus acuerdos y

(g) Afectar y/o constituir todo tipo de gravámenes o garantías respecto de los activos sociales.

La administración de MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. depende de las siguientes personas:

Jerónimo Gerard Rivero

Jerónimo Gerard, es actualmente Presidente de Grupo MRP, la plataforma enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo fundada en 2002. Fue fundador del fondo de inversión *infraestructura* institucional del cual fue presidente desde su inicio hasta su venta a *Blackrock* a finales del 2015. MRP ha invertido alrededor de $25,000 millones en desarrollos inmobiliarios en la República Mexicana. De 2000 a 2006 trabajó con Telefónica, S.A. como Vicepresidente de Finanzas de Telefónica Móviles México, la segunda mayor operadora de telefonía celular en México. Con una inversión mayor a los EUA$6,000 millones[6] el Sr. Gerard fue responsable de las adquisiciones para Telefónica en México, su integración con las operaciones existentes y las actividades diarias de administración y finanzas. Antes de Telefónica México, el Sr. Gerard fungió como CEO de Telefónica B2B, siendo responsable de la reestructuración de operaciones en los Estados Unidos, España, México, Brasil, Argentina y Chile. Antes de Telefónica, el Sr. Gerard fue responsable de fondos de inversión privados en México para The Latin America Enterprise Fund. El Sr. Gerard instrumentó y administró sociedades de inversión por más de EUA$85 millones dedicados a México. Ejecutó transacciones en las industrias refresquera, de distribución, telecomunicaciones y de servicios funerarios. De 1995 a 1997, el Sr. Gerard trabajó para Goldman Sachs & Co. en N.Y. en fusiones y adquisiciones y banca de inversión. Entre las operaciones más notorias en que participó se encuentran: la adquisición de Cifra (la cadena de supermercados más grande de México) por Walmart y la oferta de intercambio UMS $1,750 millones de Bonos Brady (Brady Bond Exchange, Goldman Sachs – Mejor Transacción del Año 1996). Antes de Goldman Sachs, el Sr. Gerard fue asesor del Subsecretario de Ingresos durante la Administración 1988-1994 del Gobierno de México, siendo responsable del proceso de privatización de los almacenes generales de depósito a nivel nacional. El Sr. Gerard es miembro del consejo de administración de varias compañías mexicanas líderes en los sectores automotriz, de finanzas y telecomunicaciones. También es Vicepresidente del Consejo de Administración de Olimpiadas Especiales México y fue docente del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) en el curso de micro economía. El Sr. Gerard obtuvo su título de Licenciado en Economía con honores del ITAM y un MBA de la Stanford Graduate School of Business de la Universidad de Stanford.

Victor Manuel Barreiro García Conde

Victor Barreiro es Vicepresidente de Desarrollo y Operaciones de Mexico Retail Properties. Victor se unió a MRP en el 2009 y desde entonces ha sido responsable por el diseño, construcción y comercialización de 45 proyectos inmobiliarios además de la operación continua de todo el portafolio de inmuebles de la compañía. Del 2004 al 2009 fungió como Director Residencial de GICSA, una de las empresas líderes en el mercado inmobiliario del país, diversificados en los sectores comercial, residencial, corporativo, industrial y hotelero. Bajo de su dirección, se integraron proyectos residenciales de lujo a lo largo del país con más de 4,000 unidades, representando lo anterior un inventario superior a los US$2,500 millones[7]. Durante esos 4 años también fue miembro del Comité de GICSA, en donde participo en diversos aspectos relacionados con la planeación y gestión de los proyectos de las diferentes divisiones de la empresa. Antes de GICSA, por 10 años Victor fue socio y Director General Adjunto de DeMet una de las empresas de alto crecimiento y activas

[6] Equivalentes a $76,200 millones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

[7] Equivalentes a $31,750 millones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

en el mercado de interés social y medio. En DeMet se desarrollaron más de 25,000 unidades residenciales. Para impulsar el crecimiento de la empresa en el año 2000 y 2004 se realizaron colocaciones privadas de capital con fondos de EUA (JP Morgan con la participación de The O'Connor Group, así como con Citi Venture Capital por US$25 y US$40 millones respectivamente). Durante los últimos 15 años, Victor ha sido responsable de la planeación, selección, negociación de los terrenos, gestión, diseño arquitectónico, construcción, comercialización y coordinación general de los proyectos. Previo a DeMet, Victor fue socio y Director de Operaciones de Tolver por 4 años, donde desarrollo y opero franquicias de Burger King a lo largo del país. El Sr Barreiro cuenta con una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac y estudios de postgrado en el IPADE.

Carlos Real González

Carlos Real es Vicepresidente de Nuevos Negocios de Mexico Retail Properties y se incorporó a la compañía desde su fundación en 2003. En su primera etapa se desempeñó como Vicepresidente de Desarrollo, teniendo a su cargo las áreas de Desarrollo de Negocios, Diseño y Construcción, hasta el año 2006. Antes de incorporarse a MRP. Carlos fue Director de Expansión y Desarrollo para la región central de México en Wal-Mart de México desde 1998, donde tuvo a su cargo la elaboración del plan de expansión 2000-2010, así como el desarrollo de más de 45 tiendas para la compañía, paralelamente estuvo a cargo de la relación con desarrolladores inmobiliarios. Antes de su paso por Wal-Mart, Carlos trabajó como desarrollador independiente, Director de GDA Inmobiliaria y Director de Proyectos en Isaac Abadi y Asociados, donde tuvo a su cargo proyectos residenciales y corporativos en Bosques de las Lomas, Tecamachalco, y las Lomas de Chapultepec. Carlos es Arquitecto por la Universidad Anáhuac, y cuenta con un MBA en bienes raíces y construcción de la Universidad Politécnica de Madrid.

Eduardo Güémez Sarre

Eduardo Güémez es Vicepresidente de Inversiones y Finanzas de MRP desde 2014. Anteriormente fue CEO de LaSalle Investment Management Mexico durante 8 años donde levantó un fondo de $300 millones de dólares que se invirtieron en proyectos industriales, comerciales, hoteleros, residenciales y de oficinas a lo largo de la República Mexicana. En esta misma posición manejó cuentas separadas para inversiones industriales, hoteleras y comerciales. Antes de incorporarse a LaSalle, Eduardo fue Managing Director Equity de GE Real Estate México donde tuvo bajo su responsabilidad los programas de inversión en los sectores industriales, residenciales y comerciales para México. Anteriormente fungió como Director de Riesgo para la plataforma de deuda de GE Real Estate. De 1996 a 2003 Eduardo manejó el negocio de GE Equity donde invirtió en compañías de menudeo, embotelladoras, aeroportuarias, y de publicidad entre otras. Antes de unirse a GE Eduardo fue consultor con Booz Allen & Hamilton liderando proyectos en México, EEUU y Sudamérica. Eduardo es Ingeniero Mecánico Administrador por el Tecnológico de Monterrey y Maestro en Ciencias por la universidad de Stanford.

Andrea González Chacón

Andrea González Chacón se ha desempeñado como Vicepresidente de Administración de MRP desde septiembre de 2008. En esta posición, es responsable principalmente del financiamiento de proyectos, operaciones de tesorería, contabilidad y contraloría, sistemas y recursos humanos, así como de la relación con inversionistas institucionales. Durante su gestión, ha asegurado el financiamiento para un portafolio de activos de 500 millones de dólares[8], y más recientemente por$3,000 millones de pesos para el primer fondo de MRP, a las tasas más competitivas del mercado, ha implementado políticas y procedimientos para el control financiero, contable y de caja de los proyectos de MRP y ha implementado sistemas de información financiera oportuna a los inversionistas. Andrea se unió a MRP en mayo de 2007 inicialmente como responsable de financiamiento y relación con inversionistas. Previo a MRP, Andrea fungió como Subdirector de Financiamiento y Desarrollo de Negocios en Telefónica Móviles México por 4 años, donde coordinó la estructuración y colocación de un bono

[8] Equivalente a $6,350 millones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

corporativo por un billón de dólares[9], así como el manejo de la deuda bancaria e intercompañía de la empresa y supervisando también la administración de riesgos financieros y el proceso de crédito para el canal de distribución. Adicionalmente, coordinó varios proyectos de financiamiento corporativo, por ejemplo, la participación de la empresa en la licitación de espectro radioeléctrico. Antes de Telefónica, Andrea trabajó como gerente de ventas corporativas de tesorería de Bank Boston en la Ciudad de México, después de ser asociada de originación y desarrollo de negocios de Enron Corporation en Houston, Texas, donde participó en el financiamiento de una planta de generación eléctrica en Guatemala valuada en $164 millones de dólares[10], en la adquisición de 3 plantas de gas y carbón generadoras de electricidad en el estado de Nueva York y en la construcción de un modelo financiero para valuar la adquisición de una planta de cogeneración eléctrica en Florida. Anteriormente, trabajó como analista de finanzas corporativas y banca de inversión de BBVA Probursa y como trader de cambios de Inverlat, ambas en la Ciudad de México. Andrea tiene una maestría en administración de empresas (MBA) de la Universidad de Georgetown, una maestría (MS) en historia económica de la London School of Economics y una licenciatura en economía de la Universidad Iberoamericana.

Pedro Morera Gómez

Pedro Morera Gómez es Vicepresidente Legal de MRP. Asimismo, en años anteriores actuó como Vicepresidente Legal de en Infraestructura Institucional en donde participó en la emisión de dos CKD´s por la cantidad de 13 mil millones de Pesos, así como en diversas inversiones en proyectos de infraestructura y en la venta del administrador de dichos CKD´s a la empresa BlackRock México. Actuó como Managing Director en BlackRock México. Antes de su incorporación a las empresas anteriores, fue asociado senior en González Calvillo, S.C. dentro de la práctica de derecho corporativo, mercado de capitales, inmobiliario, fusiones y adquisiciones e infraestructura. Durante su práctica en González Calvillo, el Sr. Morera asesoró a diversos clientes en el establecimiento de sus empresas en México, así como en diversas emisiones de deuda y adquisiciones. Asesoró a desarrolladores inmobiliarios en diversas inversiones en México. El Sr. Morera fue asociado en Creel, García-Cuéllar y Müggenburg, S.C. y asociado extranjero de King & Spalding LLP. El Sr. Morera cuenta con la licenciatura en derecho por la Universidad Anáhuac y una maestría en derecho por la Southern Methodist University (Dallas, TX.).

Pablo Algara

Pablo Algara, Director de Desarrollo de MRP, posición en la que ha participado directamente en el diseño, construcción y comercialización de 25 proyectos inmobiliarios con un valor de aproximadamente US$600 millones. El Sr. Algara se unió a la compañía en 2007 como Gerente de Proyectos siendo responsable del desarrollo de 4 centros comerciales valuados en más de US$110 millones. Posteriormente se convirtió en Director de Proyectos en Operación, administrando un portafolio de aproximadamente 200,000 metros cuadrados rentables.

Previo a incorporarse a MRP, el Sr. Algara trabajó en OHL Concesiones México a cargo del desarrollo y operación del Circuito Exterior Mexiquense, proyecto valuado en MX$11,000 millones en su primera fase. Fue también Director de Control de Proyectos en Grupo Mexicano de Desarrollo (GMD) como responsable del área de administración de proyectos. Inició su carrera profesional en CEMEX a cargo del diseño y especificación de pavimentos de concreto, pisos industriales y proyectos especiales en la región noreste del país. El Sr. Algara es Ingeniero Civil con mención honorífica por el ITESM Campus Monterrey y cuenta con una maestría en Diseño y Construcción por la Universidad de Stanford.

Alejandro Villafañe Gurza

[9] Equivalente a $12..7 billones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

[10] Equivalente a $2,083 millones de Pesos, a un tipo de cambio de $12.70 Pesos por dólar, de conformidad con la cotización *fix* publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 20 de marzo de 2012; en el entendido que la conversión aquí prevista se indica sólo con fines informativos.

Alejandro Villafañe Gurza, Director de Planeación y Desarrollo de MRP. Antes de entrar a MRP, Alejandro Villafañe trabajó más de dos años en Chicago, Estados Unidos con el CEO y CFO global de LaSalle Investment Management en fusiones y adquisiciones a nivel mundial. Así mismo, estuvo involucrado en proyectos estratégicos para mejorar la productividad de la empresa a nivel global. De 2009 al 2014, el Sr. Villafañe trabajó en LaSalle Investment Management México donde estuvo involucrado en las adquisiciones y manejo de activos en un fondo de $300 millones de dólares invertidos en proyectos industriales, comerciales, hoteleros, residenciales y de oficinas a lo largo de la República Mexicana. También estuvo involucrado en cuentas separadas de inversionistas extranjeros para invertir en diversos activos como industriales, hoteleros y comerciales. Durante este periodo, el Sr. Villafañe analizó más de $900 millones de dólares de transacciones en bienes raíces. Antes de entrar a LaSalle Investment Management México, el Sr. Villafañe trabajo en Merrill Lynch & Co. Inc. en el área de Investment Banking donde participó en transacciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones. El Sr. Villafañe es Ingeniero Industrial de la Universidad Iberoamericana graduado con mención honorífica.

Alejandro Zambrano

Alejandro Zambrano, Director de Diseño de MRP y parte del equipo desde 2005. Desde 1998, se ha especializado en el diseño de centros comerciales siendo responsable del diseño, estudios técnicos y trámite de permisos y licencias de más de 120 desarrollos para un total de más de tres millones de metros cuadrados. Durante 12 años fungió como Director de Proyectos en Lockwood Greene México en donde estuvo a cargo de diferentes proyectos inmobiliarios entre ellos la expansión de las tiendas Home Depot en México. Dentro de sus funciones en Lockwood también destacaron: adaptación eficiente de los procesos constructivos norteamericanos a la regulación mexicana, implementación del diseño y construcción de las tiendas C&A, desarrollo de la nueva imagen de las agencias automotrices NISSAN, diseño y la construcción del German Centre, proyecto que coordinó con compañías de Alemania, México y Singapur.

Fue responsable de la construcción de varios edificios para el Consejo de la Judicatura Federal y del desarrollo de planes de expansión inmobiliaria en México para diferentes compañías transnacionales como General Motors. Entre 1993 y 1994, trabajó para ICA-fluor donde participó en varios procesos industriales que la compañía desarrollaba para clientes como Procter & Gamble, BASF, PEMEX, etc. Alejandro Zambrano se graduó con honores de la Facultad de Arquitectura de la UNAM y cuenta con un posgrado en historia del arte en Italia.

Álvaro Torres

Director de construcción de MRP desde el 2004. Responsable de la construcción de los 68 desarrollos de la compañía. Comenzó su carrera en 1984 en ICA, la constructora más grande del país, participando durante cinco años en proyectos de infraestructura de gran escala a nivel nacional. Entre 1989 y 1992, fue dueño de una compañía de construcción en la que desarrollo proyectos para compañías gubernamentales como Pemex y CFE en la región petrolera del sureste del país. De 1993 a 1998 formó parte de Grupo OPC donde estuvo a cargo del proceso de licitación y construcción de las oficinas corporativas de la división petroquímica de Pemex. De 1999 a 2002 fungió como CEO de OPC del Pacifico donde estuvo a cargo del diseño y construcción de proyectos de la industria maquiladora para clientes como: Prologis, Fortune Brands, Procter & Gamble, Thomson Tubes, Oradel, Sabritas, Kimberly Clark, Bose Corporation, Sony, Samsung, Hyundai, entre otras. En 2003 estuvo a cargo de la coordinación del proceso de subasta y asignación del contrato del primer túnel submarino del país, localizado en el río de Coatzacoalcos en el estado de Veracruz, a través de un una asociación de empresas Mexicanas, Españolas y Holandesas. El Sr. Torres es ingeniero civil graduado del ITESM (Instituto de Estudios Superiores de Monterrey) y cuenta con una maestría en gestión de la construcción por el ITC (Instituto Tecnológico de la Construcción) del ICIC (Instituto de Capacitación de la Industria de la Construcción).

Josué González

Director de Operaciones de MRP, está a cargo de los resultados del portafolio en operación, es responsable del NOI de todos los activos, la coordinación de inquilinos en sus adaptaciones de los proyectos de desarrollo, y de la mercadotecnia de los mismos. El Lic. González tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo, comercialización, marketing y operación de centros comerciales en todo México, en el año 2002 fue el director comercial en The Staubach Company México, colaborando mayormente en el análisis y la puesta en marcha de más de 180,000 m^2 de proyectos comerciales para inversionistas institucionales así como el cierre de contratos de arrendamiento con anclas como Wal-Mart, Comercial Mexicana y Liverpool. En 2005, se unió a Hines Interests un fondo de capital privado con el fin de lograr el desarrollo de 120,000 m^2 de área comercial en tres ciudades de México; arrendó 100,000 m^2 y operó los tres activos desde las aperturas. Más tarde, en 2010, fue director de operaciones de Grupo Altozano en Morelia México que es un desarrollo integral, que incluye un centro comercial regional (Paseo Altozano = 83,500 m2) anclado por Liverpool, Sears y Cienmex) un campo de golf de 18 hoyos de firma, un club deportivo y un centro de convenciones, todos ellos operados y comercializados bajo su gestión. El Lic. González recibió su título de Licenciado en mercadotecnia por la Universidad Anáhuac y un grado de maestría en Desarrollo Inmobiliario de la escuela de negocios de Wharton en la Universidad de Pennsylvania.

Carlos Aparicio

Carlos Aparicio es el Director Comercial de MRP desde 2009. Antes de incorporarse a MRP, entre el 2000 y 2008, lideró la división de comercialización en GICSA donde participó en la planeación, comercialización y operación de más de 40 centros comerciales, participando en la en la negociación y cierre de más de 2,000 contratos sumando un total de 1.3 millones de metros cuadrados. Entre 1993 y 2000, trabajó con Los Legionarios de Cristo como abogado corporativo y director de patrimonio inmobiliario y bienes raíces de la organización, siendo responsable del desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios, incluyendo la adquisición de más de 1 millón de metros cuadrados de terreno para centros educativos y universidades en México, Colombia y Chile. De 1991 a 1993, el Sr. Aparicio trabajó como Secretario Privado del presidente de la Asamblea Legislativa en la Ciudad de México. Adicionalmente entre 1998 y 2003 fundó y fue presidente de la revista "Inmobiliare Real Estate". También es miembro fundador y forma parte del consejo de la revista de diseño y arquitectura “Habitat” desde el 2004. Carlos Aparicio es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana, tiene una maestría en Desarrollo de Bienes Raíces de la Universidad Anáhuac del Norte, un posgrado en Dirección de Bienes Raíces de la Universidad Iberoamericana, posgrado en el ITAM en finanzas y dirección de Bienes Raíces y un posgrado en Business en New York University NYU. Además cuenta con la certificación del International Council of Shopping Centers

Adolfo Gamas Ruiz

Director de Nuevos Negocios de MRP desde 2014. Profesional Inmobiliario con más de 25 años de experiencia en el ramo. Especialista en planeación estratégica, inteligencia de mercado, selección de ubicaciones, y planes de expansión. De enero del 2009 a la fecha Adolfo es Socio Fundador y Director General de Soluciones Corporativas, compañía dedicada a la asesoría, desarrollo, estrategia e inteligencia de mercado y armado de proyectos inmobiliarios, con clientes como MIRA (fondo de inversión de proyectos inmobiliarios mixtos), MRP (fondo de inversión de proyectos de desarrollo inmobiliario comercial), ICA Desarrollo y Grupo Península (fondo para proyectos de inversión comercial). Apoyó en los planes de crecimiento de AutoZone de México, Restaurantes Chazz y Playtime. Realizó más de 20 estudios de mercado para grupos como MIRA, Artha Capital, ICA y pequeños inversionistas inmobiliarios. De junio de 2011 a agosto 2012 fue Socio Fundador y Director de Desarrollo de Altura 5 Kapitales, empresa dedicada a la Estrategia y Desarrollo Inmobiliario, siendo el Director General del armado de un portafolio inmobiliario con una inversión de más MX$600 millones en productos mixtos (comercial y habitacional) y comerciales, planeando y atrayendo directamente propiedades base y desarrollando el armado de cada proyecto. Anterior a Soluciones Corporativas y hasta finales del 2008, Adolfo trabajo en GICSA, donde fue Director de Nuevos Negocios y Planeación Estratégica sentando las bases para el plan estratégico siendo responsable de la firma de transacciones por más de $ 100 millones de dólares y del desarrollo y puesta en marcha de los proyectos de restaurantes NOBU y Carlos & Charlie´s La Isla Acapulco.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre cualquier consejero o directivo relevante del Administrador.

El Administrador no es controlado, directa o indirectamente, por un gobierno extranjero. Para más información acerca del grupo corporativo al que pertenece el Administrador, ver Apartado "*EL ADMINISTRADOR. 1. Historia y Desarrollo*" del presente prospecto.

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 Gerentes, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

Órganos Internos de Administración

Grupo MRP cuenta con los siguientes comités internos:

- Comité de Ética. Dicho comité está formado por Jerónimo Gerard, y Andrea González. El Comité de Ética no cuenta con un calendario de sesiones establecido. Las sesiones de dicho comité son convocadas cuando se requiere analizar una situación particular respecto de cuestiones relacionadas con temas de ética, acoso, conflictos de interés, etc. Este Comité sesiona en caso de que haya cualquier tema relacionado con el equipo humano de Grupo MRP o que se presenten temas particulares de ética.

- Comité de Cobranza. Dicho comité está formado por Victor Manuel Barreiro, Andrea González, y Eduardo Güémez. El comité sesiona una vez al mes para atender y dar seguimiento a la cobranza del Grupo MRP. En las sesiones de este Comité se revisa el estado que guarda la cobranza, pagos y demás conceptos relacionados con los pagos y finanzas del Grupo.

- Comité de Dirección. Dicho comité está formado por Jerónimo Gerard, Andrea González, Victor Manuel Barreiro, Carlos Real, y Eduardo Güémez. El comité sesiona semanalmente y trata temas estratégicos de la empresa. En él se discuten todas las cuestiones de estrategia y demás temas relevantes para la operación y buen funcionamiento de Grupo MRP.

- Comité de Inversiones. Dicho comité está integrado por el presidente de Grupo MRP, Jerónimo Gerard, Eduardo Güémez y John A. Blumberg. Este comité se encarga de aprobar las inversiones que somete a su consideración el equipo de MRP y sesiona cuando es convocado. En las sesiones de este comité se lleva a cabo la discusión del análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimados del proyecto, incluyendo un análisis de escenarios. Asimismo, se define la estructura de la potencial Inversión propuesta para su aprobación por este Comité.

Compensaciones y Prestaciones

Los miembros del Consejo de Gerentes no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales pagadas por el Administrador, por el desempeño de sus cargos. Asimismo, el Administrador no cuenta con programas o convenios en beneficio del Consejo de Gerentes, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

Código de Conducta

Nuestro Administrador cuenta con un código cuyo objetivo es proporcionar a sus consejeros, directivos y empleados principios que rijan su conducta y que deben seguirse en el desempeño de sus actividades, especialmente con los clientes, proveedores, socios, entidades gubernamentales, frente a la sociedad en general, el medio ambiente y con ellos mismos, así como con la operación del negocio, para evitar acciones

contrarias al objeto del Administrador, y evitar acciones de cualquier índole que afecten la convivencia entre los colaboradores del mismo. Dentro de dicho código de conducta destacan los siguientes principios:

- Creación de Valor: conservar, proteger y usar eficientemente los activos del Administrador y asegurar la creación de valor para sus socios.

- Protección y Veracidad: la información que el Administrador proporciona es completa, veraz, precisa y clara, para garantizar la satisfacción a los intereses de los inversionistas, protegiendo así su inversión.

- Superación e Innovación: la innovación en cada uno los productos y servicios del Administrador, la máxima calidad y la seguridad, no solo para cumplir, si no también superar las expectativas de cada uno de sus proyectos.

- Congruencia: congruencia respecto a lo que se promete o publicita y lo que se ofrece.

- Seguridad y Salud: crear condiciones de trabajo que induzcan la seguridad, protejan la salud, en un ambiente sano y libre de cualquier amenaza o abuso.

- Compensaciones y Desarrollo Profesional: las compensaciones a los colaboradores serán siempre justas, así como la garantía a la igualdad de oportunidades, para poder favorecer el desarrollo integral de los colaboradores en todos los sentidos.

- Objetividad: esta se ve garantizada con los controles internos del Administrador, para que ninguna persona con interés económico significativo en un proveedor adjudicatario potencial esté involucrado, directa o indirectamente, en este proceso de compra o en una decisión asociada a dicho proveedor.

- Respeto por la Ley: el Administrador refleja sus principios éticos con la sociedad siempre preocupado y encaminado a colaborar al desarrollo social y económico en donde quiera que sea que la empresa opere siguiendo siempre las leyes, reglas o normas establecidas que correspondan.

- Integridad y Respeto: el Administrador se compromete con nunca dejarse llevar por sobornos de otros hacia la empresa o a sus colaboradores. El respeto es un principio muy bien establecido dentro del Administrador, el cual sirve como guía y uno de sus principales cimientos.

- Integración: se favorece la integración de los proveedores locales en las actividades del Administrador, conservando siempre una sana competencia entre ellos dando una igualdad de oportunidades.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V. se constituyó mediante escritura pública No. 67,124, de fecha 12 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del Lic. José María Morera Gómez, Notario Público No. 102 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número 55131-1 el 29 de abril de 2016.

Objeto Social

El objeto social del Administrador, entre otros, es el siguiente:

(i) Comprar, vender, administrar, dar en arrendamiento o comodato, financiar y en general llevar a cabo todo tipo de actos jurídicos permitidos por la ley en relación con la administración y disposición de bienes muebles e inmuebles;

(ii) Llevar a cabo todo tipo de inversiones de recursos que sean parte del patrimonio del Administrador;

(iii) Llevar a cabo todo tipo de actividades relativas a la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación de bienes muebles e inmuebles;

(iv) Contratar y prestar todo tipo de servicios, incluyendo los de naturaleza administrativa para la administración de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional y en el extranjero;

(v) Prestar todo tipo de servicios y sostener todo tipo de relaciones comerciales e industriales con personas físicas o morales para comprar, procesar, desarrollar, arrendar, vender, distribuir, manufacturar y ensamblar todo tipo de productos o mercancías y sus partes, accesorios y componentes;

(vi) Proporcionar asesoría administrativa, técnica y servicios de cualquier otra índole, no restringidos por el Reglamento de la Ley de Inversiones Extranjeras, en apoyo a subsidiarias o filiales del Administrador;

(vii) Establecer, rentar, operar y adquirir todo tipo de plantas industriales, bodegas, salas de exhibición, comercios, oficinas y cualquier tipo de inmuebles o establecimientos necesarios para cumplir con su objeto social;

(viii) Adquirir, poseer, arrendar, comprar, vender y comercializar activos o participaciones sociales, acciones y otros títulos de crédito en México o en el extranjero;

(ix) Adquirir, poseer, arrendar, comprar y vender todo tipo de bienes muebles o inmuebles necesarios para cumplir con su objeto social, incluyendo la formalización de fideicomisos sobre inmuebles;

(x) Conceder o tomar toda clase de financiamientos, con o sin garantías o mediante el otorgamiento y constitución de toda clase de garantías, incluyendo sin limitar, prendas, fianzas, hipotecas y avales a favor de terceros, incluyendo la posibilidad de obligarse solidariamente;

(xi) Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar y negociar toda clase de títulos de crédito; y

(xii) Comercialización, promoción, mediación, corretaje, administración, asesoría, valuación y comisión en relación con toda clase de bienes inmuebles, así como la elaboración de toda clase de proyectos, planos y presupuestos, la construcción, proyección, remodelación, reparación, adaptación, así como la elaboración de estudios y análisis en materia inmobiliaria, económica, asistencia técnica, supervisión, urbanización y mantenimiento, relacionados con toda clase de proyectos inmobiliarios, obras públicas y privadas, la realización de cualquier otro acto relacionado directa o indirectamente con dichos bienes inmuebles y demás actividades relacionadas con la materia inmobiliaria.

Del Capital Social y las Partes Sociales

El capital social del Administrador se integra por una porción fija de $3,000.00 M.N, totalmente suscrita y pagada y otra variable que es ilimitada. El capital social podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Socios, salvo el incremento o disminución de la parte variable del capital social mismo que podrán ser resueltos en la Asamblea General Ordinaria de Socios. En caso de que algún socio desee transferir o enajenar su parte social, requerirá del consentimiento unánime de los socios de la sociedad, quienes en todo caso gozarán del derecho del tanto para adquirir dicha parte social.

Asimismo, en caso de ingreso de un nuevo socio a la sociedad, mediante adquisición de partes sociales previamente emitidas o por suscripción de un nuevo aumento del capital social de la sociedad, su admisión quedará condicionada al consentimiento unánime de los socios de la sociedad.

De la Asamblea de Socios

La Asamblea de Socios es el órgano supremo del Administrador y sus decisiones obligan aun a los ausentes y disidentes. Las Asambleas de Socios serán Generales Ordinarias y Extraordinarias. Todas serán ordinarias, incluyendo las de aumento o disminución del capital social en su parte variable. Las Asambleas que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos, serán extraordinarias: (i) incremento o reducción de aportaciones del capital fijo de los socios; (ii) admisión de nuevos socios; (iii) transmisión de partes sociales; (iv) reforma de los estatutos sociales del Administrador; (v) fusión, escisión o transformación de la sociedad; (vi) disolución anticipada de la sociedad; y (vii) cualquier otro asunto que requiera una Asamblea General Extraordinaria de acuerdo con las disposiciones de los estatutos sociales del Administrador.

La convocatoria para las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Socios se harán por el Gerente Único o el Consejo de Gerentes o por el Consejo de Vigilancia, sin embargo, los socios que representen por lo menos el 33% del capital social, podrán pedir por escrito en cualquier tiempo al Gerente Único o al Consejo de Gerentes o al Consejo de Vigilancia que convoquen a una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria para tratar los asuntos que indiquen en su petición. Si el Consejo de Gerentes no hace la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a la solicitud, la hará un Juez de lo Civil o de Distrito del domicilio del Administrador, a petición de los interesados que representen cuando menos el 33% del capital social. Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una Asamblea General de Socios siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La Asamblea General Anual Ordinaria de Socios se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social.

Podrá celebrarse una Asamblea sin el requisito de la publicación de la convocatoria cuando: (i) desde el principio de la Asamblea se encuentre representado el 100% del capital social, (ii) se reúna una Asamblea como continuación de otra anterior y en ella se hayan señalado el día y hora para continuarla. Para que una Asamblea General Ordinaria de Socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ella se encuentre representado por lo menos el 51% del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen la mayoría del capital social. Para que una Asamblea General Extraordinaria de Socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ella se encuentre representado por lo menos el 75% del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen cuando menos la mitad del capital social.

Si las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Socios no pudieran reunirse en la fecha señalada en la primera convocatoria, se efectuará una segunda convocatoria y las Asambleas decidirán sobre los puntos contenidos en el Orden del Día, siempre y cuando los requisitos del quórum y votación establecidos para la primera convocatoria se observen para la segunda.

De la Administración

La Administración de la sociedad está a cargo de un Consejo de Gerentes integrado por dos propietarios y tres suplentes. Los miembros del Consejo de Gerentes y sus suplentes podrán o no ser socios, durarán en su

cargo hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, podrán ser nombrados o removidos en cualquier tiempo mediante una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Socios y recibirán las remuneraciones que determine la Asamblea de Socios. El Consejo de Gerentes podrá adoptar resoluciones sin la necesidad de una sesión de gerentes siempre y cuando la totalidad de los gerentes formalicen por escrito y en forma unánime la resolución a que ha llegado.

SECTOR INMOBILIARIO COMERCIAL

El término de bienes raíces o propiedades comerciales se refiere, de manera general, al grupo de inmuebles o propiedades que se dedican preponderantemente a generar flujos a través de la actividad de arrendamiento de sus espacios rentables. El beneficio para el propietario de dichos inmuebles proviene de dos fuentes; el rendimiento corriente que le deriva la actividad cotidiana del arrendamiento y por otro lado las ganancias de capital que le deriva la apreciación del valor del inmueble en el mercado en el que opera. De manera general, el sector inmobiliario comercial se divide en cuatro grandes categorías identificadas por el enfoque en el uso de sus espacios rentables. Estas principales categorías dentro del sector inmobiliario comercial son:

a) **Comercio:** También conocido como "Retail", se refiere a inmuebles dedicados a atender los requerimientos de la actividad comercial y entretenimiento de la población (ventas al menudeo). Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por los centros comerciales (con áreas comerciales cerradas o con espacios abiertos) típicamente anclados por tiendas departamentales y de autoservicio, los espacios compuestos de salas de proyección de cine, los desarrollos de uso mixto cuya actividad es preponderantemente comercio, las tiendas de autoservicio y en general los inmuebles diseñados y desarrollados con el objeto dedicar sus espacios rentables a la activad de comercio o entretenimiento.

b) **Oficinas:** Inmuebles, dentro de los corredores de negocio de las principales ciudades, dedicados al arrendamiento de espacio para oficinas a corporativos empresas de servicio, entidades gubernamentales, y en general los espacios corporativos de empresas y negocios. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por los edificios de oficinas, las propiedades adaptadas para llevar a cabo estos fines y los componentes de oficina en los desarrollos de usos mixtos.

c) **Industrial y Logístico:** Inmuebles dedicados a atender los requerimientos de las actividad industrial de manufactura ligera (por ejemplo: las maquilas, y el ensamble y procesos sencillos de transformación), y los requerimientos de la actividad logística y distribución de productos. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por naves industriales, bodegas, centros de acopio y distribución y los galerones de almacenaje.

d) **Recreación y Hospedaje:** Inmuebles dedicados a atender los requerimientos recreativos y de hospedaje para la actividad turística de la población y de los viajeros de negocio, sector turismo. Este grupo inmobiliario está constituido principalmente por todo tipo de hoteles de servicio completo, servicio limitado y/o de negocios, de permanencia limitada y desarrollos turísticos integrales.

e) **Residencial**: Inmuebles destinados al uso como casa habitación. Las inversiones en esta categoría principalmente han sido "en venta" a lo largo del país y abarcan el espectro socioeconómico medio a medio-alto y alto, sin embargo más recientemente ha surgido una tendencia de inversionistas que adquieren edificios de unidades residenciales completos en zonas metropolitanas principalmente con densidades atractivas y obtienen rendimientos mediante el alquiler de las unidades.

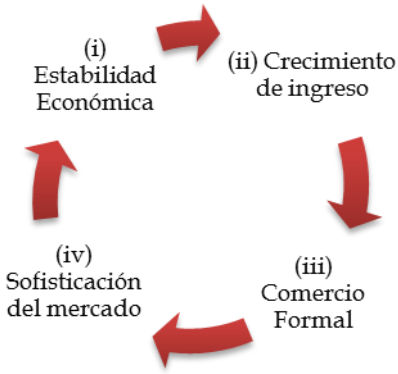
f) **Usos mixtos**: Inmuebles que combinan múltiples usos dentro de un mismo desarrollo, tales como fines comerciales y/o centros comerciales, residenciales, de oficinas, hoteles, e inclusive espacios industriales y lugares comunitarios en dados casos. En ocasiones la combinación de los usos mediante un diseño eficiente proporciona al visitante o usuario un "valor agregado", tendencia que ha cobrado popularidad en centros urbanos en la última década.

Grupo MRP invierte principalmente en el sector inmobiliario de comercio, las cuales albergan locales y/u oficinas comerciales en un espacio determinado, así como el de usos mixtos de forma más reciente. El alcance de inversión de Grupo MRP abarca principalmente tres tipos de centros comerciales: (i) proyectos verticales de usos mixtos, con un componente de oficinas, (ii) centros comerciales regionales y (iii) centros tipo "Power Centers" y que son anclados por tiendas de autoservicios. Existen otros tipos de centros comerciales en los cuales Grupo MRP podría invertir si se presentara una oportunidad de negocio, justificada

por las necesidades de mercado, el interés de las cadenas comerciales y arrendatarios en ocupar el espacio a desarrollar, y la viabilidad económica para el grupo.

Dinámica de la Industria

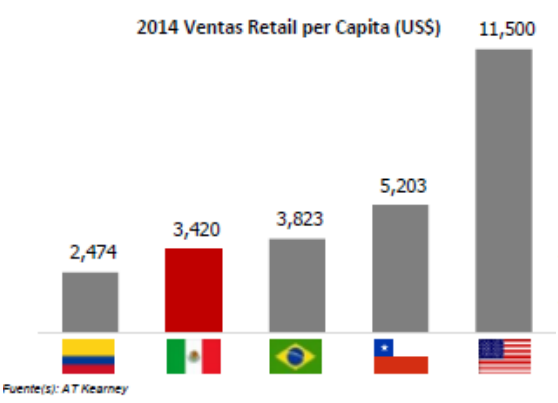
La industria de desarrollo de inmuebles dedicados al comercio, se encuentra en un ciclo de crecimiento y expansión. La estabilidad económica del país, inflación controlada, grado de inversión crediticio, tasas de interés estables y reformas estructurales importantes, ha causado un crecimiento en el ingreso familiar y un crecimiento de la clase media [ii], así como mejoras en el acceso a financiamiento para las familias, lo que a su vez genera una demanda hacia el comercio formal [iii], el cual ha tenido crecimiento sostenido en los últimos diez años. La demanda continua por el comercio formal genera en el largo plazo una sofisticación del mercado [iv], en donde los clientes demandan mejores productos y servicios. Con mejores condiciones de mercado, las condiciones económicas del país permanecen estables, creando (i) estabilidad económica, empezando de nueva cuenta el ciclo virtuoso de expansión para la industria de Comercio.



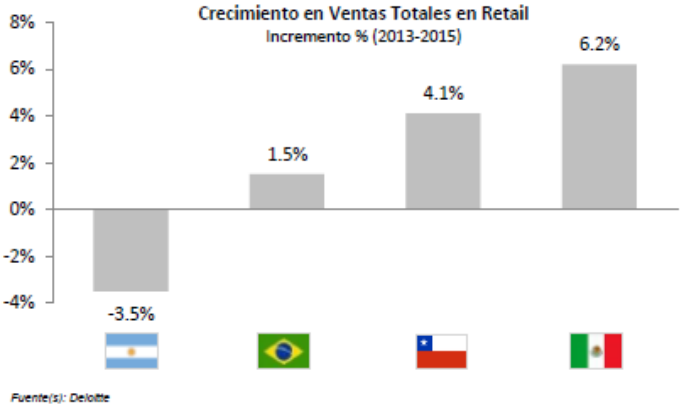
Potencial de la Industria de Comercio en México

La industria de comercio tiene un gran potencial en México. En comparación con otros mercados, México reporto ventas de retail per capita por debajo de países como Brazil, Chile y Estados Unidos, mientras que por otro lado presentó un mayor ritmo de crecimiento en las ventas. Esto entre otras cosas indica que la industria en México se encuentra en un periodo de maduración y cuenta con suficiente capacidad de crecimiento para los próximos años.

- Mercado doméstico potencia la expansión del sector



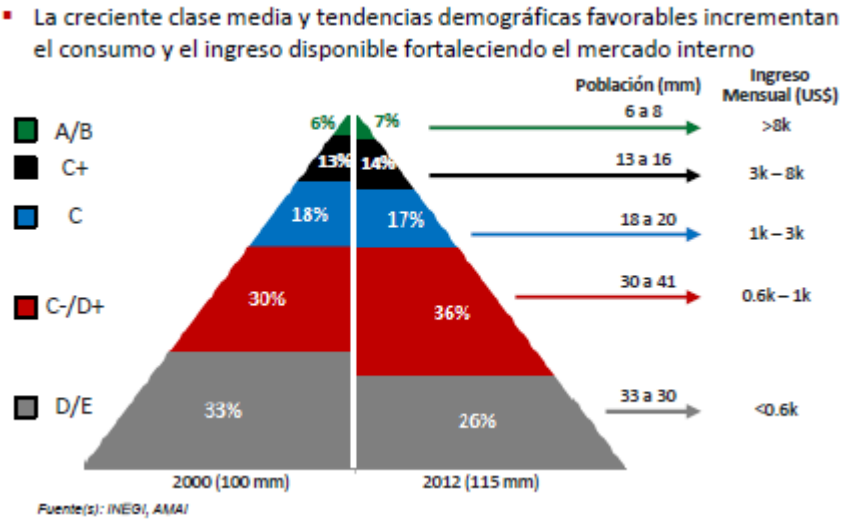
- México presenta una tendencia favorable vs sus principales comparables en América Latina



Factores demográficos

Además del potencial de crecimiento de la industria de comercio en México, la industria se beneficia por factores demográficos inherentes a una economía emergente y en específico al mercado mexicano:

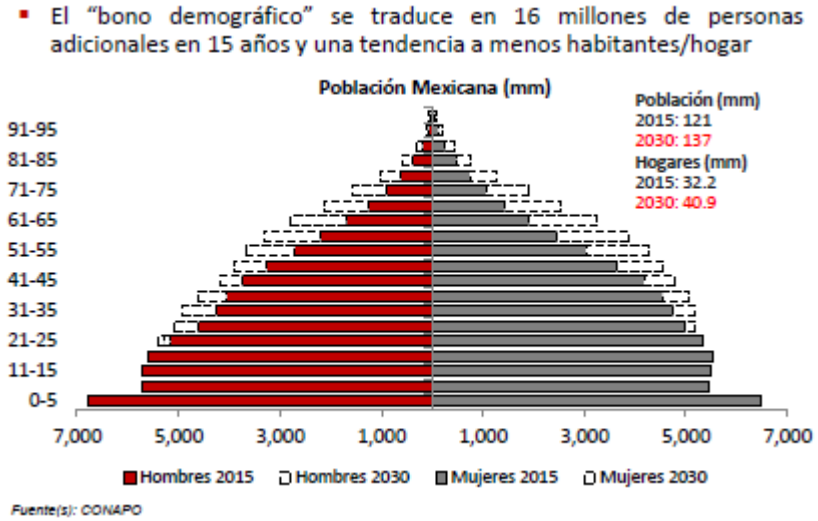
a) Una disminución de la pobreza y una creciente clase media:



Se puede observar que el porcentaje de la población que se sitúa en los segmentos socioeconómicos D y E, consideradas como niveles de pobreza ha disminuido, mejorando su calidad de vida incorporándose a la clase media baja y media. Esto implica que los segmentos de la población D+, C y C+ han visto un incremento, lo cual indica una clara tendencia hacia la reducción de pobreza, el incremento de la capacidad de poder adquisitivo de las familias y una tendencia de crecimiento de la clase media. Este factor es muy importante para la industria de comercio, pues son estos segmentos de la población quienes están sub-atendidos, y serán quienes demandarán productos y servicios, los cuales a su vez necesitarán espacios de comercio para satisfacer la demanda de la creciente clase media.

b) Bono demográfico:

La población de México es muy joven aún. Las diferentes velocidades de crecimiento traerán un cambio en la estructura de edad de la población, y se estima que se suscite en los siguientes años un fenómeno llamado “bono demográfico”, en el que la población en edad de trabajar y los adultos mayores ocuparán mayores proporciones de la población total, y esto a su vez impulsará el crecimiento económico de México, así como del consumo y de la industria de comercio durante los próximos 20 años.



Crecimiento de la Industria de Comercio

El crecimiento de la industria de comercio se ha transformado desde la expansión de Wal-Mart con su fusión con grupo Cifra en 1997. Este suceso redefinió la industria, forzando cambios en el entorno competitivo y creando una industria moderna y dinámica. Asimismo, otros competidores internacionales entraron al mercado, tales como HEB y Carrefour. El primero continúa creciendo exitosamente en el norte y centro del país, y el segundo fue adquirido por el grupo Chedraui, una de las cadenas más importantes del país y lanzada al público con una oferta pública de acciones (BMV, Abril 2010). Recientemente Soriana anunció la compra de 160 unidades de autoservicio bajo los formatos de Comercial Mexicana, Mega, Bodega Comercial Mexicana y Alprecio en un comunicado para la Bolsa Mexicana de Valores, por un monto de 39,000 millones de pesos. Al mismo tiempo Comercial Mexicana utilizara los recursos captados para crecer con sus formatos City Market, Fresko y Sumesa los cuales siguen siendo operados por el grupo. Estos entre otros cambios obligan a las cadenas a modernizar sus negocios, adoptar tecnologías y métodos de distribución de clase mundial. Como resultado, la industria se ha vuelto más competitiva, ofreciendo a sus clientes mejores productos a precios bajos, una variedad más extensa, con una distribución más amplia de manera nacional.

El crecimiento de la industria es impulsado principalmente por los planes de expansión de las grandes cadenas de autoservicios, tiendas departamentales, cines y más recientemente la llegada de minoristas denominados bajo la categoría “fast fashion” tales como H&M, Old Navy, C&A entre otros. Este tipo de inquilinos demandan una cantidad importante de espacios nuevos para llevar los productos a mercado.

Para 2016, la ANTAD estima que el crecimiento en ventas de la industria será de 6.7% sobre unidades totales respecto al 2015, por encima del pronóstico de crecimiento del PIB para el mismo año. De igual manera la ANTAD reporta una TCAC de crecimiento sostenido para el periodo 2001-2014 superior al 7%, impulsada principalmente por la expansión de los principales minoristas.

La siguiente tabla enlista la estrategia y/o planes de expansión de algunos de los principales jugadores así como las nuevas mercas en el sector. Se nota un común denominador: la necesidad de expansión en el mercado Mexicano.

- Fuertes planes de expansión de marcas líderes en el sector

Grupo	Marca	Llegada México	Tiendas	Estrategia de crecimiento en el país
Liverpool	Pottery Barn	'15	4	
	west elm	'15	3	*Aperturar 13 tiendas Pottery Barn, West Elm y Williams-Sonoma*
	Williams-Sonoma	'15	2	
		n/a	78	*4 aperturas en 2016*
	fábricas de francia	n/a	28	*10 aperturas en 2016*
GAP	GAP	'12	17	
	Banana Republic	'13	8	*GAP Inc. 60 aperturas 2020. Mayor lanzamiento fuera de Estados Unidos de Old Navy*
	Old Navy	'15	9	
Inditex	lefties	'14	5	*Novena firma de Inditex en México*
	ZARA	'92	64	*Inditex duplicó presencia en 5 años con 304 tindas*
Grupo Axo	Abercrombie & Fitch	'15	1	*"Este es el momento adecuado para entrar a México" - VP Global Real Estate, Abercrombie & Fitch*
	Hollister	'15	1	
	Promoda outlet	n/a	75	*Grupo Axo adquiere 50% Promoda*
Alsea	Italiannis	'96	74	*Alsea adquiere 100% Italiannis. Alsea 160 aperturas en 2016, incluyendo 50 Starbucks*
	Starbucks	'02	507	
Gigante	petco	'14	18	*12 aperturas en 2016*
	Office Depot	'95	275	*Office Depot adquiere 251 tiendas Radio Shack*
		n/a	13	*Apertura tienda insignia en 2015. Inversión: US$300 mm*
	H&M	'12	16	*5 aperturas en 2016*
	dinamex	n/a	271	*18 aperturas en 2016*
		n/a	218	*17 aperturas en 2016*
		'01	115	*6 aperturas en 2016*

Fuente: reportes de las compañías.

Entorno Competitivo y Futuro de la Industria

Según datos del International Council of Shopping Centers, la mayor asociación de centros comerciales del mundo (ICSC) En la próxima década se estima la construcción de 200 centros comerciales en México que implican inversiones de hasta 300 mil millones de pesos y que los próximos cinco años serán de un positivo crecimiento para el sector, de tal forma que podría superar la tasa de crecimiento de entre 6.0 y 7.0 por ciento que se registró en los últimos 10 años.

Al cierre de 2014, el inventario de centros comerciales del país sumaba 584 inmuebles, con una superficie rentable de 16.2 millones de metros cuadrados, bajo este cálculo del ICSC, MRP ha desarrollado aproximadamente el 9% de dicha superficie, colocándolo sin duda como uno de los desarrolladores líderes de la industria destacando por su manejo institucional.

Según estudios del ICSC demás de las principales ciudades del país, se tienen identificadas más de 60 pequeñas urbes con poblaciones mayores a 200 mil habitantes y otras entre 60 y 100 metrópolis de menos de 100 mil habitantes cada una que podrían representar mercado para un nuevo centro comercial, debido a la falta de oferta en ellas.

La industria de bienes raíces de comercio seguirá presentando oportunidades de alto crecimiento debido al crecimiento de la economía mexicana, la composición de su gente en términos demográficos y socioeconómicos, así como la distribución de la oferta en términos geográficos.

Se estima por el Consejo Nacional de Población que para el año 2020 existan en México 127 millones de habitantes, lo cual generará demanda incremental de espacios comerciales. Las ciudades pequeñas y medianas continuarán creciendo, y se atenderán las necesidades de estos mercados a través de centros regionales y comunitarios, con centros anclados por supermercados y entretenimiento o servicios. Asimismo, los nuevos asentamientos en las periferias de las grandes ciudades, o las zonas que estén sub-atendidas serán una fuente de importante crecimiento para la industria.

Por otro lado, el incremento del poder adquisitivo de los mexicanos y el crecimiento en el número de mexicanos en edad económicamente activa, resultará en el crecimiento de un mercado que demandará productos y servicios con mayor frecuencia y de mayor calidad. Consecuentemente, las necesidades por espacios comerciales se incrementará, y por lo tanto la demanda de desarrollo de nuevos centros comerciales. Asimismo, se espera que surjan oportunidades de rehacer o remplazar centros comerciales viejos en localizaciones privilegiadas, que tengan problemas de diseño o de anclaje, o que simplemente busquen eficientar el mejor y más rentable uso del espacio.

Membresías de MRP en Asociaciones Gremiales

MRP es miembro de la AMFII y de ICSC.

La AMFII (Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura) es una asociación gremial que busca coordinar los esfuerzos de la industria ante la autoridad y defender sus intereses en temas fiscales, regulatorios, etc.

El ICSC (International Council of Shopping Centers) es la asociación de centros comerciales más grande del mundo, la cual organiza foros, congresos (uno internacional y uno regional), seminarios, programas de educación continua, etc. MRP es miembro desde su fundación y participa anualmente en el congreso internacional con un stand donde se recibe a los interesados en hacer negocios en México y se establecen contactos de negocio con proveedores y clientes. A nivel regional, ejecutivos de MRP han participado en diversos foros de la industria como ponentes.

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

Considerando que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y que el Fideicomitente y el Administrador son sociedades mercantiles sin antecedentes operativos y sin obligación de pago alguna frente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, 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.

INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, el Administrador no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no 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.

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 venta de los Certificados. Todos los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a los Certificados y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales. Ver la sección "*Información General – 3. Factores de riesgo*" del presente prospecto.

1. Características fiscales del Fideicomiso

El Fideicomiso no será considerado como un fideicomiso empresarial en la medida en la que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. ("*Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso*") de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, por lo que el Fideicomiso calificará como una figura transparente para efectos fiscales en México, estando exento de las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial a que se refiere el artículo 13 de la LISR.

De acuerdo con la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, por los ingresos generados a través del Fideicomiso, serán los Tenedores quienes, en su caso, causarán el impuesto en los términos de la LISR. El cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven conforme al Fideicomiso, salvo las obligaciones de retención de ISR, u otras, que expresamente tenga el Fiduciario, en términos de las disposiciones fiscales actualmente en vigor, serán estricta responsabilidad de cada Tenedor los cuales eximen al Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos y quedan obligados a acreditar al Fiduciario dicho cumplimiento para todos los efectos legales conducentes.

A efecto de cumplir con lo anterior, el Fideicomiso prevé que el Fiduciario llevará los registros necesarios que evidencien el cumplimiento de los requisitos establecidos por la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor y demás legislación aplicable, a efecto de mantener el tratamiento fiscal anteriormente descrito, incluyendo el requisito de que al menos el 90% de los ingresos generados en un ejercicio o en un periodo mensual califiquen como ingresos pasivos, en términos de la legislación aplicable. En términos de la citada regla, son ingresos pasivos, entre otros, los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; la ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12. ("*Ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios de un fideicomiso que exclusivamente esté invertido en FIBRAS*"), o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2. ("*Requisitos de los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura*¨"); los dividendos; la ganancia por la enajenación de acciones; la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; el ajuste anual por inflación acumulable, y los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Aun cuando el Fideicomiso está diseñado para calificar como una figura fiscalmente transparente, en un futuro, por algún cambio en las leyes fiscales, por incumplimiento del requisito del porcentaje de ingresos pasivos, por algún criterio, disposición y/o regla interna emitida por el Servicio de Administración Tributaria, las autoridades fiscales podrían considerar al Fideicomiso como un fideicomiso de actividades empresariales, para lo cual habría que atender a lo dispuesto en la legislación vigente en dicho momento, con objeto de determinar los efectos fiscales correspondientes.

En tal supuesto, en términos de las disposiciones fiscales vigentes al día de la celebración del Fideicomiso, el Fideicomitente instruiría al Fiduciario para realizar las gestiones de carácter obligatorio que correspondan

ante las autoridades fiscales. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso fuera considerado como empresarial, se otorgarían los poderes necesarios al Fideicomitente, a fin de que a nombre del Fideicomiso prepare las declaraciones correspondientes y realice el entero de impuestos conforme a la LISR, su reglamento, y cualquier otra disposición aplicable y vigente en ese momento. Una vez que se presente la declaración de pagos provisionales, el Fideicomitente enviará una copia de la misma al Fiduciario, dentro del mes siguiente a su fecha de presentación.

En caso de que por cualquier motivo las autoridades fiscales requieran el pago de cualquier contribución al Fiduciario, éste lo informará a los Tenedores dentro de los 3 Días Hábiles siguientes y éstos llevarán a cabo los trámites y pagos necesarios. En el caso de que los Tenedores no cumplan con su obligación de pago y el Fiduciario sea requerido de hacer el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y dará aviso por escrito a los Tenedores dentro de los diez Días Hábiles siguientes. En tal caso, los Tenedores tendrán la obligación de restituir al Patrimonio del Fideicomiso íntegramente todas las cantidades pagadas por el Fiduciario, en términos de lo descrito en este párrafo.

Asimismo, por la adquisición de los Certificados Bursátiles, cada Tenedor reconoce que está obligado a suscribir y/o entregar cualquier documento, incluyendo sin limitación, documentos de soporte, que sean requeridos por el Fiduciario o el Administrador respecto de cualquier Distribución o cualquier otro pago a los Tenedores (ya sea que se entienda recibida del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora o de los Vehículos de Inversión), de conformidad con la legislación aplicable.

2. Régimen Fiscal de los Inversionistas

A. Efectos fiscales de la enajenación de los Certificados Bursátiles para el ISR y el IVA

Conforme a lo previsto en el segundo párrafo de la fracción VI del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. Asimismo, la enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las leyes fiscales para la enajenación de tales títulos mismas que son, entre otras, considerar como interés la ganancia en la enajenación de los certificados colocados entre el gran público inversionista.

En el caso de los Certificados Bursátiles, existe un criterio normativo (8/ISR/N) emitido por el Servicio de Administración Tributaria que señala que con base en el artículo 8 de la LISR, se considera interés la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

Toda vez que para efectos de la LMV los Certificados Bursátiles son un tipo particular de certificados bursátiles fiduciarios, habría que atender a lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, y considerar que la ganancia en la enajenación de los Certificados Bursátiles califica como interés, toda vez que los mismos se encontrarán colocados entre el gran público inversionista.

Impuesto sobre la Renta

a. Personas Morales

De conformidad con el artículo 8 de la LISR, la ganancia en la enajenación de los Certificados Bursátiles califica como interés, el mismo debe acumularse a los demás ingresos del ejercicio; en caso de que resulte pérdida, esto es cuando el costo de adquisición sea mayor que el monto de la enajenación, la misma resulta deducible en términos del artículo 11 del Reglamento de la LISR vigente.

Como consecuencia de dicha venta, las instituciones que componen el sistema financiero que intervengan en la operación, deberán efectuar la retención del ISR en términos del artículo 54 de la LISR.

b. SIEFORES

Conforme al artículo 81 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no deben pagar ISR por la ganancia que obtengan de la venta de los Certificados Bursátiles; asimismo, en términos del artículo 54 de la LISR, no deberá efectuárseles retención alguna por dicha enajenación.

c. Personas Físicas

El interés obtenido por la ganancia en la enajenación de los Certificados Bursátiles deberá acumularse a los demás ingresos del ejercicio; en caso de que resulte pérdida, la misma no podrá deducirse en términos de la fracción IX del artículo 148 de la LISR.

Como consecuencia de la venta de los Certificados Bursátiles, las instituciones que componen el sistema financiero que intervengan en la operación, deberán efectuar la retención del .50% anual para el ejercicio fiscal de 2016, en términos de los artículos 135 de la LISR, 228 del reglamento de la LISR, o bien, conforme a lo previsto en la regla 3.16.10. ("*Opción de las instituciones que componen el sistema financiero de retener el ISR por la enajenación, redención o pago de rendimientos*") de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

La tasa de retención antes prevista se encuentra contenida en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016, la cual se publica anualmente; por lo que en cada ejercicio fiscal deberá revisarse la tasa de retención aplicable.

d. Residentes en el Extranjero

En términos de los artículos 153 y 166 de la LISR, la ganancia proveniente de la enajenación de los Certificados Bursátiles debe considerarse como interés y estará sujeta a una retención del ISR del 4.9%, mismo que califica como un pago definitivo.

Adicionalmente, los Tenedores residentes en el extranjero deberán consultar con sus asesores fiscales la posibilidad de que sea aplicable a los ingresos derivados de la venta de los Certificados Bursátiles algún tratado internacional suscrito por México para evitar la doble tributación.

Toda vez que la ganancia en la enajenación de los Certificados Bursátiles califica como interés, en términos del artículo 153 de la LISR, los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan, siempre que los mismos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y los mimas se encuentren exentos del ISR en su país.

Impuesto al Valor Agregado

De acuerdo con la fracción VII del artículo 9 de la LIVA, no se pagará el impuesto por la enajenación de títulos de crédito, por lo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no causarán el IVA por la enajenación de los mismos.

B. Efectos fiscales por la percepción de los rendimientos de Certificados Bursátiles en materia de ISR e IVA

El Fideicomiso no realizará actividades empresariales, por lo que los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán tributar, para fines del ISR, respecto de los ingresos que el Fideicomiso genere. En este sentido, los Tenedores deberán acumular los ingresos atendiendo a los momentos que correspondan a cada tipo de Tenedor, en función del Título de la LISR en el que tributen, con independencia de si el Fideicomiso efectúa una distribución ingresos a los Tenedores, o bien, aun cuando el Fideicomiso no haya recibido tales ingresos.

Tal y como se señala en los Documentos de la Emisión, el Fideicomiso podrá canalizar las Inversiones, principalmente a través de la Sociedad Controladora; sin embargo, si las leyes lo permiten, también podrá llevar a cabo las Inversiones que corresponden a través de Vehículos de Inversión, los cuales, básicamente podrían ser fideicomisos, por lo que en el presente apartado, se señalará el régimen fiscal que resultaría aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en caso de que el Administrador del Fideicomiso decida realizar inversiones a través de la Sociedad Controladora o bien de un Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente.

1. Inversiones a través de Sociedad Controladora o Vehículo de Inversión

A continuación se señala el régimen fiscal que resultará aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por los ingresos que se generen por las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, ya sea que las mismas se canalicen a través de la Sociedad Controladora, o bien, a través de un Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente que a su vez invierta exclusivamente en capital o deuda de sociedades constituidas conforme a la legislación mexicana (para efectos del presente apartado en adelante Empresas Promovidas).

En materia de ISR, los ingresos obtenidos a través de fideicomisos transparentes son atribuibles a sus fideicomisarios y/o fideicomitentes, teniendo ellos que tributar sobre los mismos según el Título de la LISR que les corresponda; independientemente del número de fideicomisos transparentes que se interpongan entre el sujeto obligado al pago ISR (Tenedores) y el vehículo de quien derive el ingreso gravable (pague intereses, dividendos, etc.).

Dicho en otras palabras, los Tenedores tendrán que reconocer los ingresos que se generen por inversiones que se realicen a través de un Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente como si los estuvieran obteniendo directamente.

Impuesto sobre la Renta

a. Personas morales

i) Intereses

De manera particular, la fracción IX del artículo 18 de la LISR establece que las personas morales deben acumular los intereses conforme se devenguen; lo anterior, tanto para efectos de la determinación de sus pagos provisionales, como para el cálculo de su impuesto anual.

De esta manera, los Tenedores de Certificados Bursátiles que sean personas morales deberán acumular los intereses relativos a los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, o en su caso, a las Empresas Promovidas en las que se invierta a través de un Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente, en el momento en que los mismos se devenguen, con independencia de si los mismos hubieran sido distribuidos al Tenedor por el Fideicomiso o incluso aun cuando el Fideicomiso no hubiera recibido el cobro correspondiente.

Las instituciones que componen el sistema financiero que intervengan en la operación, deberán efectuar la retención del ISR en términos del artículo 54 de la LISR, la cual para el ejercicio fiscal de 2016 es del 0.50% sobre el monto del capital que da lugar al pago de los intereses.

La tasa de retención antes prevista se encuentra contenida en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016, la cual se publica anualmente; por lo que en cada ejercicio fiscal deberá revisarse la tasa de retención aplicable.

ii) Dividendos

Con base en lo dispuesto en el artículo 122 del Reglamento de la LISR vigente, los ingresos por dividendos o utilidades distribuidos por personas morales que se perciban a través de fideicomisos, se considerarán obtenidos directamente de la persona moral que los distribuyó originalmente. Los dividendos o utilidades se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los integrantes del Fideicomiso.

En términos del artículo 16 de la LISR, dichos dividendos o utilidades no deben considerarse como ingresos acumulables; sin embargo, en los términos del artículo 77 de la LISR dichos ingresos deberán adicionarse a la cuenta de utilidad fiscal neta de la persona moral que perciba los mismos.

La porción de los dividendos correspondiente a las personas morales, no serán objeto de retención del 10% adicional en materia de ISR.

iii) Ganancias de Capital

De conformidad con la fracción IV del artículo 18 de la LISR, se considera como ingreso acumulable la ganancia derivada de la enajenación de las acciones emitidas por la Sociedad Controladora, o bien, por las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente.

En este sentido, las personas morales residentes en México deberán acumular a sus demás ingresos, incluso para la determinación de los pagos provisionales del ISR, la ganancia fiscal derivada de la enajenación de las acciones de la Sociedad Controladora o de las Empresas Promovidas; aun cuando dichas ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fideicomiso a los Tenedores o incluso aun cuando el Fideicomiso no hubiera recibido el cobro correspondiente.

En términos de lo previsto en la LISR, las personas morales residentes fiscales en México no son sujetas de retención por las ganancias que obtengan de la enajenación de las acciones de la Sociedad Controladora o de las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente.

b. SIEFORES

i) Intereses

En términos del artículo 81 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no están obligadas al pago del ISR por los ingresos obtenidos por concepto de intereses, ya sea que deriven de Inversiones en Deuda en la Sociedad Controladora o en las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente.

Asimismo, las sociedades de inversión de fondos para el retiro no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR con base en lo previsto por el artículo 54 de la LISR.

ii) Dividendos

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no deben pagar ISR por los ingresos que obtengan por concepto de dividendos ni deberá efectuárseles retención alguna, ya sea que deriven de Inversiones en Capital en la Sociedad Controladora o en las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un el fideicomiso transparente.

iii) Ganancias de Capital

De acuerdo con el artículo 81 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no son contribuyentes del ISR por los ingresos mencionados en el Capítulo IV "*De los ingresos por enajenación de bienes*" del Título IV "*De las personas físicas*" de la LISR; esto es, por los ingresos derivados de la ganancia en la enajenación de las acciones emitidas por la Sociedad Controladora o por las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente.

Asimismo, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no se encontrarán sujetas a retención alguna en materia de ISR con base en lo previsto en la LISR.

c. Personas físicas

i) Intereses

De conformidad con el artículo 134 de la LISR, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos, los intereses reales percibidos en el ejercicio, considerando que derivan de Certificados Bursátiles colocados entre el gran público inversionista.

Para determinar el interés real, se disminuye el ajuste por inflación del interés nominal. En términos generales, el ajuste por inflación se determina multiplicando el saldo promedio diario de la Inversión que

genere los intereses, por el factor inflacionario respecto del periodo de la Inversión, considerando el mes más reciente del periodo de Inversión y el primer mes del periodo; es decir, el ajuste por inflación únicamente se calcula cuando se deban acumular los intereses y en la proporción que corresponda a la parte de deuda de la Inversión.

De ser mayor el ajuste por inflación, se obtendrá una pérdida la cual podrá ser deducida en el propio ejercicio contra los demás ingresos que se obtengan, excepto los señalados en el Capítulo I "*De los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado*" y en el Capítulo II "*De los ingresos por actividades empresariales y profesionales*" de la LISR. La parte de la pérdida que no se pueda disminuir en el ejercicio en que se incurrió, podrá aplicarse, de forma actualizada en los siguientes cinco ejercicios.

En términos del artículo 135 de la LISR y 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2016, la institución financiera que realicen el pago de intereses de que se trate, deberán efectuar una retención a la tasa del 0.50% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en la proporción que corresponda al número de días que mantenga la Inversión.

La tasa de retención antes prevista se encuentra contenida en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016, la cual se publica anualmente; por lo que en cada ejercicio fiscal deberá revisarse la tasa de retención aplicable. El impuesto retenido podrá ser acreditado por la persona física en su declaración anual.

ii) Dividendos

Con base en lo dispuesto en el artículo 122 del reglamento de la LISR vigente, los ingresos por dividendos o utilidades distribuidas por personas morales que se perciban a través de fideicomisos, se considerarán obtenidos directamente por la persona moral que los distribuyó originalmente, y se acumularán en los términos del artículo 140 de la LISR, mismos que se considerarán en la proporción que le corresponda a cada uno de los Tenedores.

De conformidad con el artículo 140 de la LISR, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos, los dividendos que les sean distribuidos, adicionados con el ISR pagado por la Sociedad Controladora, o bien, por las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente con objeto de efectuar el acreditamiento correspondiente.

Esto es, las personas físicas podrán acreditar el ISR pagado por la Sociedad Controladora o las Empresas Promovidas que distribuyan los dividendos.

Adicionalmente, las personas físicas están sujetas a un ISR adicional del 10% por los ingresos que perciban por concepto de dividendos o utilidades que les distribuyan personas morales residentes en México, según lo establecido en el artículo 140 de la LISR. Para estos efectos, el Fiduciario deberá retener el impuesto antes señalado. Dicho impuesto adicional tiene el carácter de definitivo.

iii) Ganancias de Capital

De conformidad con los artículos 119 y 120 de la LISR, las personas físicas están obligadas al pago del ISR por las ganancias obtenidas en la enajenación de las acciones de la Sociedad Controladora o las Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente y, deberán atender a lo establecido en el artículo 126 y demás aplicables de la LISR.

Para efectos de la acumulación a nivel anual, la persona física deberá determinar la ganancia acumulable conforme a las reglas previstas en los artículos 120 y 121 de la LISR; en caso de incurrirse en pérdida fiscal, la misma se podrá aplicar conforme al procedimiento particular previsto en el artículo 122 de la LISR y, podrá ser aplicada en el año en que se incurrió o en los tres siguientes en términos de lo previsto en los artículos 121 y 122 de la LISR, así como atendiendo al artículo 206 Reglamento de la LISR vigente y 28 fracción XVII de la LISR La pérdida en venta de acciones no podrá aplicarse contra ingresos del Capítulo I "*De los ingresos por salarios y en general por la prestación de un servicio personal subordinado*" ni del Capítulo II "*De los ingresos por actividades empresariales y profesionales*" del Título IV "*De las personas físicas*" de la LISR.

El adquirente de las acciones efectuará una retención del 20%, si éste es residente en el país o residente en el extranjero con establecimiento permanente en México, excepto en los casos en los que el enajenante manifieste por escrito al adquirente que efectuará un pago provisional menor y siempre que cumpla requisitos del reglamento de la LISR.

En caso de que el adquirente sea residente en el extranjero, el enajenante deberá enterar el impuesto correspondiente mediante declaración que deberá presentar dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

En este sentido, podría presentarse una problemática práctica en el caso de las personas físicas que enajenen acciones y opten por dictaminar la operación a efecto de tributar sobre una base neta, ya que los adquirentes podrían aplicar una retención de manera errónea. En este sentido, el Administrador podría buscar que el Servicio de Administración Tributaria confirme que el Fideicomiso puede identificar a los Tenedores, a efectos de aplicar a los ingresos que perciban la retención correspondiente.

d. Residentes en el Extranjero

i) Intereses

De conformidad con el artículo 166 de la LISR, sobre los intereses pagados a residentes en el extranjero provenientes de títulos colocados entre el gran público inversionista, como lo serán los Certificados Bursátiles, se debe aplicar una retención del 4.9%.

De conformidad con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 153 de la LISR, la retención deberá efectuarla la institución financiera que actúe como depositaria de los Certificados Bursátiles.

En términos del artículo 153 de la LISR, los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros se encontrarán exentos del pago del ISR por los ingresos que obtengan por concepto de intereses, siempre que los mismos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y los mimos se encuentren exentos del ISR en su país.

ii) Dividendos

Los residentes en el extranjero son sujetos a un ISR adicional a la tasa del 10%, sobre los dividendos o utilidades distribuidos por personas morales residentes en México (Sociedad Controladora o Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente), en términos de lo dispuesto por el artículo 164 de la LISR.

Con base en lo dispuesto en el artículo 122 del Reglamento de la LISR, el Fiduciario deberá retener el impuesto a la tasa del 10% sobre el dividendo distribuido. Este impuesto tendrá el carácter de definitivo.

Pueden existir casos en los que los Tenedores residentes en el extranjero sean residentes en un país con el que México tenga en vigor un convenio para evitar la doble imposición, caso en el cual se podrá estar sujeto a una tasa de retención menor sujeto al cumplimiento de los requisitos señalados en los convenios correspondientes y las disposiciones fiscales mexicanas aplicables.

Asimismo, cada Tenedor deberá consultar con sus asesores fiscales la posibilidad de acreditar parte o la totalidad del ISR corporativo pagado en México por la Sociedad Controladora o Empresas Promovidas en que se invierta a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente, así como el impuesto sobre la renta retenido, con base en la legislación fiscal del país correspondiente.

iii) Ganancias de Capital

En los términos del artículo 161 de la LISR, tratándose de la enajenación de acciones, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra ubicada en territorio nacional, cuando sea residente en México la persona que los haya emitido, como es el caso de la Sociedad Controladora o las Empresas Promovidas. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el monto total de la operación, sin deducción alguna. En términos del segundo párrafo del artículo 153 de la LISR, dicho impuesto deberá ser retenido por la

institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles.

En caso de que el residente en el extranjero tenga representante en el país y cuyos ingresos no se encuentren sujetos a un régimen fiscal preferente de conformidad con la LISR o no sean residentes en un país en el que rige un sistema de tributación territorial, podrá optar por aplicar sobre la ganancia obtenida, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del límite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 152 de la LISR. Para tales efectos, el residente en el extranjero que ejerza esta opción, deberá presentar dictamen formulado por contador público registrado ante las autoridades fiscales conforme a las reglas que señale el Reglamento de la LISR, en el que se indique que el cálculo del impuesto se realizó de acuerdo con las disposiciones fiscales.

No obstante lo señalado en el presente inciso, cada Tenedor que sea residente en el extranjero, deberá consultar con sus asesores fiscales su régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada inversionista residente en el extranjero, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble imposición.

En términos del artículo 153 de la LISR, los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros se encontrarán exentos del pago del ISR por los ingresos que obtengan por concepto de ganancias de capital, siempre que sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y los mimos se encuentren exentos del ISR en su país. Para estos efectos, se entiende como ganancia de capital, los ingresos provenientes de la enajenación de acciones cuyo valor provenga en más de un 50% de terrenos y construcciones adheridas al suelo, ubicados en el país, así como los provenientes de la enajenación de dichos bienes.

Lo anterior será aplicable, siempre que dichos bienes inmuebles hayan sido otorgados en uso o goce temporal, durante un periodo no menor de cuatro años.

2. Inversiones a través de Vehículos de Inversión

A continuación se señala el régimen fiscal que resultará aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles por los ingresos que se generen por las inversiones que realice el Fideicomiso a través de uno o varios Vehículos de Inversión que sean fideicomisos transparentes que inviertan, de manera directa o indirecta, exclusivamente en proyectos inmobiliarios.

El Fideicomiso podría llevar a cabo de manera directa o indirecta, a través de Vehículos de Inversión que sean fideicomisos transparentes, inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios de uso comercial en México, los cuales otorgará en arrendamiento.

Al respecto, y como se comentó previamente la regla 3.1.15. "*Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso*" para la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, establece que se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso, entre otros supuestos, cuando los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate. Para estos efectos se entienden como ingresos pasivos, entre otros, los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a títulos oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

En el caso particular, los Vehículos de Inversión que correspondan a fideicomisos calificarán como de administración o comúnmente conocidos como transparente, en la medida en la que se cumpla con los requisitos que prevé la regla en comento y siempre que se mantenga la proporción del 90% de ingresos pasivos generados a través de dicho fideicomiso, según corresponda. De mantenerse este supuesto, el fideicomiso estará exento de las obligaciones de carácter fiscal que sean aplicables a un fideicomiso empresarial a que se refiere el artículo 13 de la LISR.

Ahora bien, de acuerdo con la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal actualmente en vigor, por los ingresos generados a través del Fideicomiso, serán los propios Tenedores quienes, en su caso, causarán el impuesto en los términos de la LISR. En este sentido, el cumplimiento de las obligaciones

de orden fiscal que en todo caso deriven conforme al Contrato de Fideicomiso, serán estricta responsabilidad de cada Tenedor, salvo lo que se señale en el presente apartado.

En el caso particular, el fideicomisario de cada uno de los Vehículos de inversión que sean fideicomisos transparentes, será el Fideicomiso, quien tratará de cumplir los requisitos aplicables para calificar de igual forma como un fideicomiso transparente, razón por la cual, los ingresos que se generen a través de los diversos Vehículos de Inversión que sean fideicomisos transparentes a través de los cuales pueda llevar a cabo sus inversiones en proyectos inmobiliarios el Fideicomiso, deberán ser reconocidos en última instancia por cada uno de los Tenedores de los Certificados, quienes serán los fideicomisarios de los mismos, ya sea de forma directa o indirecta.

Con base en lo anterior, a continuación analizaremos el tratamiento fiscal que resultaría aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles:

a. Personas Morales

En términos de la fracción II del artículo 16 de la LISR, las personas morales deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio, los ingresos que obtengan por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes cuando: i) se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, ii) éstas sean exigibles, o iii) se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primera.

De esta manera, los Tenedores de Certificados Bursátiles que sean personas morales deberán acumular los ingresos por el uso o goce temporal de bienes (arrendamiento) que se generen de manera indirecta a través de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos transparentes a través de los cuales invierta el Fideicomiso, cuando se actualice cualquiera de los supuestos antes referidos, con independencia de si los mismos hubieran sido distribuidos al Tenedor por el Fideicomiso, o al Fideicomiso por parte del Vehículo de Inversión en cuestión.

Dichos ingresos por otorgar el uso o goce temporal de un bien, deberá ser considerado en la determinación de los pagos provisionales que deba efectuar cada una de las personas morales.

Para estos efectos, y de conformidad con la regla 2.7.5.4. ("*Emisión de CFDI*[11] *de retenciones e información de pagos*") el Fiduciario deberá proporcionar la información correspondiente, la cual corresponderá a un CFDI emitido a través del Administrador, que informe sobre ingresos, deducciones y en su caso, retenciones, a efecto de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles puedan dar cumplimiento a sus obligaciones fiscales.

b. SIEFORES

En términos del artículo 79 de la LISR, las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro no son contribuyentes del ISR, por lo que no estarán obligadas a efectuar el pago de dicho impuesto respecto de los ingresos que perciban por virtud de las actividades llevadas a cabo a través del Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente (ingresos por concepto de arrendamiento, subarrendamiento o uso o goce temporal bajo cualquier forma).

c. Personas físicas

En términos del artículo 114 de la LISR, las personas físicas se encuentran obligadas al pago del ISR, por los ingresos que obtengan por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

De manera particular, tratándose de operaciones realizadas a través de un Vehículo de Inversión que sea un fideicomiso transparente, se señala en el artículo 117 de la LISR que la institución fiduciaria deberá efectuar pagos provisionales por cuenta de aquélla persona física a quien corresponda el rendimiento, durante los

[11] Significa "Comprobante Fiscal Digital por Internet o Factura Electrónica", según lo define el punto 9. del Glosario de Resolución Miselanea Fiscal para 2016.

meses de mayo, septiembre, y enero del siguiente año. El pago provisional será el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre los ingresos del cuatrimestre anterior, sin deducción alguna.

Asimismo, en términos del artículo 117 de la LISR y regla 2.7.5.4. "*Emisión de CFDI de retenciones e información de pago*", la institución fiduciaria deberá proporcionar, a través del Administrador, a más tardar el 31 de enero de cada año a las personas físicas a las que les corresponda el rendimiento, el comprobante fiscal de dichos rendimientos; de los pagos provisionales efectuados y de las deducciones, a fin de que las personas físicas que sean Tenedoras de los Certificados Bursátiles puedan incluir los mismos en la determinación de su declaración anual.

d. Residentes en el Extranjero

En términos del artículo 158 de la LISR, se consideran ingresos provenientes de fuente de riqueza en México, entre otros, los derivados por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles que se encuentren ubicados en territorio nacional.

Para estos efectos, la tasa de retención aplicable será del 25% sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. De conformidad con el segundo párrafo del artículo 153 de la LISR, el obligado a efectuar la retención de referencia, será el depositario de valores.

Tratándose de Tenedores de Certificados Bursátiles que sean residentes para efectos fiscales en los Estados Unidos de América, podrá analizarse la posibilidad de aplicar la facilidad prevista en la regla 3.18.5. "Opción de no retención del ISR por concepto de uso o goce temporal de bienes inmuebles a residentes en los Estados Unidos de América", mediante la cual se permite optar por pagar el ISR considerando una base neta para aplicar la citada retención, situación que tendría que ser revisada e implementada con sus asesores fiscales. Tratándose de otros residentes en el extranjero, los mismos deberán consultar con sus asesores fiscales la posibilidad de aplicar algún tratado internacional suscrito por México para evitar la doble tributación, a efectos de obtener una tasa de retención más benéfica.

Por su parte, en términos del artículo 153 de la LISR, los tenedores de los Certificados Bursátiles que sean fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros se encontrarán exentos del pago del ISR respecto de los ingresos que obtengan por otorgar el uso o goce temporal de terrenos o construcciones adheridas al suelo ubicadas en territorio nacional, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos, si los mismos se encuentran exentos del ISR en su país y se cumplen ciertos requisitos de periodo de tenencia de los citados inmuebles, entre otros requisitos. En términos del artículo 272 del Reglamento de la LISR, no deberá efectuarse retención de ISR por los pagos que se hagan a dichos fondos de pensiones y jubilaciones.

a. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

El ISAI es un gravamen que se impone al adquirente de un bien inmueble (suelo, construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él), considerando la tasa de gravamen que establezca cada entidad federativa en la que se encuentra el bien enajenado.

En términos generales, tratándose de bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de un fideicomiso, para efectos del ISAI se considera que hay adquisición de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio del fideicomiso de que se trate, cuando se efectúa la adquisición de los derechos fideicomisarios o de los certificados emitidos por el fideicomiso que corresponda; salvo ciertas excepciones, que no resultarían aplicables en el caso particular del presente Fideicomiso.

Con base en lo anterior, bajo este esquema operativo, cuando se realice la enajenación de los Certificados Bursátiles, los adquirentes de dichos Certificados causarán el ISAI respectivo.

3. Cambios en el régimen fiscal

Los presentes comentarios fiscales han sido elaborados por Muñoz Manzo y Ocampo, S.C., y los mismos fueron realizados con base en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de emisión del presente; sin embargo, es importante advertir que la legislación tributaria en México está sujeta a modificaciones

recurrentes que podrían implicar un cambio en el régimen fiscal previamente descrito, situación que, en todo caso, tendrá que ser revisada por los asesores fiscales de los Tenedores.

PERSONAS RESPONSABLES

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

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

Por:_____
Nombre: Rosa Adriana López Jaimes Figueroa
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:_____
Nombre: Norma Serrano Ruiz
Cargo: Delegado Fiduciario

"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."

MRP CKDFII ADM, S. de R.L. de C.V.

Por:_____
Nombre: Jerónimo Marcos Gerard Rivero
Cargo: Director General

Por:_____
Nombre: Eduardo Güemez Sarre
Cargo: Director de Finanzas

Por:_____
Nombre: Pedro Morera Gómez
Cargo: 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 del Fideicomitente y del Fideicomisario en Segundo Lugar así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados materia de la oferta pública restringida, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario, al Fideicomitente y al Fideicomisario en Segundo Lugar el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Mi representada ha participado con el Fiduciario Emisor, en la definición del precio 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.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

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

Por:_____
Nombre: Pablo de la Peza Gándara
Cargo: Apoderado

Por:_____
Nombre: Pablo Carrera López
Cargo: Apoderado

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y del Fideicomisario en Segundo Lugar, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados materia de la oferta pública restringida, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario, al Fideicomitente y al Fideicomisario en Segundo Lugar el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Mi representada ha participado con el Fiduciario Emisor, en la definición del precio 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.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander México

Por: _____
Nombre: José de Aguinaga Girault
Cargo: Apoderado

Por: _____
Nombre: Eduardo Badillo López
Cargo: 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.

Por:
Nombre: Héctor Eduardo Vázquez Abén
Cargo: 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 24 de Agosto 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.

Por: _____

Nombre: Miguel Ángel Millán Naranjo
Cargo: Socio y Representante Legal

"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 Enriquez, S.C.

Por: _____

Nombre: Carlos Zamarrón Ontiveros
Cargo: Socio

ANEXOS

1. OPINIÓN LEGAL
2. ACTA DE EMISIÓN
3. TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN INICIAL
4. CONTRATO DE FIDEICOMISO
5. REPORTE EMITIDO POR GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.
6. OPINIÓN FISCAL
7. MEMORÁNDUM PARA INVERSIONISTAS
8. CUESTIONARIO PARA INVERSIONISTAS.
9. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.
10. CONTRATO DE COINVERSIÓN.