

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

DEFINITIVE PROSPECTUS. The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (*Registro Nacional de Valores*) maintained by the National Banking and Securities Commission (*Comisión Nacional Bancaria y de Valores*). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.



PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.
PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.



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

FIDEICOMITENTE | ADMINISTRADOR

FIDUCIARIO

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

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INICIAL:
\$884,400,000.00 M.N.**

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN:
\$4,422,000,000.00 M.N.**

Oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, 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 Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que aquellos Tenedores que no paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes se verán sujetos a la dilución punitiva descrita en el presente prospecto. El producto de esta oferta será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en inversiones inmobiliarias en México, tal como se describe en el presente prospecto, y que servirán como fuente de pago de las distribuciones que se efectúen bajo los Certificados Bursátiles.

| | |
|---|--|
| Tipo de Oferta: | Oferta pública restringida. |
| Fiduciario: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Fiduciario"). |
| Fideicomitente: | PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, 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: | PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomisario en Segundo Lugar"). |
| Administrador: | PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el "Administrador"). |
| Tipo de Valor: | Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital. |
| Clave de Pizarra: | "PLA2CK 17" |
| 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. por Certificado Bursátil, 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: | 8,844,000. |
| Monto de la Emisión Inicial: | \$884,400,000.00 M.N. |
| Monto Máximo de la Emisión: | \$4,422,000,000.00 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 de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor Registrado que no pague los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados 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 "III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN— 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este prospecto). |
| Acto Constitutivo: | Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2495 (el "Contrato") de fecha 25 de abril de 2017, celebrado entre el Fideicomitente, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador, 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. |
| Fines del Fideicomiso: | El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital (ii) |

destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (ii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales en relación con lo anterior.

| | |
|---|--|
| Patrimonio del Fideicomiso: | Durante la vigencia del Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituirá mediante la celebración del mismo se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) el Monto Inicial de la Emisión; (iii) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (v) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones bajo cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vi) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (vii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (viii) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas; (ix) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (x) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xi) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xii) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos, indemnizaciones y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado. |
| Plazo de Vigencia de la Emisión: | 3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. |
| Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: | 27 de abril de 2017. |
| Fecha de la Oferta Pública: | 28 de abril de 2017. |
| Fecha de Cierre del Libro: | 28 de abril de 2017. |
| Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos: | 28 de abril de 2017. |
| Fecha de Emisión Inicial: | 4 de mayo de 2017 (la "Fecha de Emisión Inicial"). |
| Fecha de Registro en la BMV: | 4 de mayo de 2017. |
| Fecha de Cruce: | 4 de mayo de 2017. |
| Fecha de Liquidación: | 4 de mayo de 2017. |
| Mecanismo de la Oferta: | La oferta de Certificados Bursátiles se hará por asignación discrecional mediante la construcción y cierre de libro. |
| Fecha de Vencimiento: | 4 de mayo de 2027 (la "Fecha de Vencimiento"). |
| Depositario: | S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (el "Indeval") |
| Distribuciones: | De conformidad con las instrucciones discrecionales del Administrador y según lo permita el régimen fiscal del Fideicomiso, el Fiduciario deberá distribuir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los rendimientos de las Inversiones Temporales), que deba ser distribuida conforme al Contrato de Fideicomiso. Para más información respecto del proceso del pago de Distribuciones, ver apartado "III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este prospecto. |
| Fuente de pago: | Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados 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 del Intermediario Colocador, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. |
| Lugar y forma de pago de las Distribuciones: | Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval. |
| Derechos que los Certificados Bursátiles | 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 |

confieren a los Tenedores:

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; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación. 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 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, así como que se aplase por una sola vez, por un plazo de 3 días naturales y sin necesidad de posterior convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto solicitar al Representante Común que convoque suficientemente informados especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate; (e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval junto con el listado que al efecto formule el depositante con posición de los valores, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. 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 BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

Recursos Netos de la Emisión Inicial:

Aproximadamente \$838,864,254.41 M.N. Para más detalles en relación con ello ver la sección "II. LA OFERTA – 4. Gastos Relacionados con la Emisión.

Régimen Fiscal:

En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2017, según dicha disposición sean reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En virtud de la naturaleza de las actividades que realizará el Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, éstos últimos también deben calificar como fideicomisos de ingresos pasivos sujetos a la regla citada, que no realizarán actividades empresariales para efectos fiscales por los ingresos pasivos que reciban. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como vehículos de inversión a los Vehículos de Inversión, que son fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarían gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección "IX. CONSIDERACIONES FISCALES" de este prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo "FACTORES DE RIESGO".

Representante Común:

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

Intermediario Colocador:

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex

INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER



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

INEXISTENCIA DE RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS 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 DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO INICIARÁ UN PROCESO DE DESINVERSIÓN, MISMO QUE, EN CASO DE QUE LAS CONDICIONES DE MERCADO LO PERMITAN, PODRÁ LLEVARSE A CABO MEDIANTE UNA ALTERNATIVA DE DESINVERSIÓN DISTINTA A LA LIQUIDACIÓN, O BIEN, A TRAVÉS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTIVOS DE INVERSIÓN, A EFECTO DE QUE EL FIDUCIARIO RECIBA UNA CANTIDAD EN EFECTIVO EQUIVALENTE A, Y EN AMORTIZACIÓN DE, LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO 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.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS 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 DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
- DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES FISCALES MEXICANAS, NO CALIFICAMOS COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES MEXICANO O FIBRA, RAZÓN POR LA CUAL NO ESTAMOS SUJETOS A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS Y, PARTICULARMENTE, NO ESTAMOS OBLIGADOS A DISTRIBUIR PORCENTAJE ALGUNO DE NUESTROS RESULTADOS PARA MANTENER UN TRATAMIENTO FISCAL DETERMINADO.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA.
- EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INVERTIRÁ EL FIDEICOMISO.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.
- LA DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS O PÉRDIDAS A LOS TENEDORES SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE SUS APORTACIONES.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS 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 FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.

- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVAMENTE EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ADECUADAMENTE, ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TIENEN UN RENDIMIENTO GARANTIZADO, PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO. EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO GARANTIZAN NI ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DEL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES TEMPORALES. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES TEMPORALES GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DENTRO Y FUERA DE MÉXICO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS.

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 LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

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 “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN— 4. CONTRATOS Y ACUERDOS — 4.1 RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO” DE ESTE PROSPECTO.
- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS 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, EL ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES FISCALES MEXICANAS, NO CALIFICAMOS COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES MEXICANO O FIBRA, RAZÓN POR LA CUAL NO ESTAMOS SUJETOS A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS Y, PARTICULARMENTE, NO ESTAMOS OBLIGADOS A DISTRIBUIR PORCENTAJE ALGUNO DE NUESTROS RESULTADOS PARA MANTENER UN TRATAMIENTO FISCAL DETERMINADO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo”. Los Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2017-039 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.gob.mx/cnbv, respectivamente, así como en la página de Internet del Administrador www.pgimrealstate.com y del Fiduciario www.cibanco.com y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación CNBV 153/10256/2017 de fecha 27 de abril de 2017

Ciudad de México a 4 de mayo de 2017

PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

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

Moneda y otro tipo de información

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

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

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

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

Datos sobre la Industria y el Mercado

Cierta información contenida en el presente ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: (i) el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), (ii) Banco de México (Banxico), (iii) Boston Consulting Group (BCG), (iv) Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), (v) Banco Interamericano de Desarrollo (BID), (vi) la Agencia de Censos de los Estados Unidos (*U.S. Census Bureau*), (vii) Asociación para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), (viii) la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), (ix) la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), (x) la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), (xi) el Consejo Nacional de Población (CONAPO), (xii) Moody's Analytics, (xiii) Axiometrics, Inc, (xiv) CoStar Portfolio Strategy, (xv) CBRE Econometric Advisors (CBRE-EA), (xvi) Softec y (xvii) Jones Lang LaSalle. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fideicomiso, ni el Intermediario Colocador, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y proyecciones presentadas en este prospecto representan las opiniones subjetivas del Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en nuestras estimaciones, que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentamos. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque creemos que estas estimaciones se obtuvieron de

manera razonable, usted no debe depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en el presente han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

Declaraciones a Futuro

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

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

ÍNDICE

| | | |
|-------|--|-----|
| I. | INFORMACIÓN GENERAL | i |
| 1. | Glosario de Términos y Definiciones | i |
| 2. | Resumen Ejecutivo | 1 |
| 3. | Factores de Riesgo | 14 |
| 4. | Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente | 26 |
| 5. | Documentos de Carácter Público | 27 |
| II. | LA OFERTA | 28 |
| 1. | Características de los Valores | 28 |
| 2. | Destino de los Fondos..... | 35 |
| 3. | Plan de Distribución | 36 |
| 4. | Gastos Relacionados con la Emisión..... | 38 |
| 5. | Funciones del Representante Común..... | 39 |
| 6. | Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta | 43 |
| III. | EL FIDEICOMISO Y ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN..... | 44 |
| 1. | Historia y desarrollo del Fideicomiso | 44 |
| 2. | Descripción General..... | 45 |
| 3. | Patrimonio del Fideicomiso | 61 |
| 4. | Contratos y Acuerdos..... | 63 |
| 5. | El Fideicomitente y el Administrador..... | 106 |
| 6. | Comisiones, costos y gastos del Administrador | 108 |
| 7. | Criterios Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de sus Tenedores | 111 |
| 8. | Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés | 112 |
| 9. | Auditor Externo..... | 113 |
| 10. | Valuador Independiente | 114 |
| 11. | Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores | 115 |
| 12. | Deudores Relevantes..... | 116 |
| IV.A. | EL ADMINISTRADOR..... | 117 |
| 1. | Historia y Desarrollo del Administrador..... | 117 |
| 2. | Descripción del Negocio..... | 118 |
| 3. | Administradores y Socios..... | 121 |
| 4. | Estatutos Sociales y Otros Convenios | 122 |
| IV.B. | EL FIDEICOMITENTE..... | 124 |
| 1. | Historia y Desarrollo del Fideicomitente..... | 124 |
| 2. | Descripción del Negocio..... | 125 |
| 3. | Administradores y Socios..... | 128 |
| 4. | Estatutos Sociales y Otros Convenios | 129 |
| 5. | Auditor Externo..... | 131 |
| 6. | Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés | 132 |
| V. | PGIM REAL ESTATE..... | 133 |
| VI. | EL MERCADO INMOBILIARIO..... | 147 |
| VII. | INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO | 162 |
| VIII. | INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR | 163 |
| IX. | CONSIDERACIONES FISCALES..... | 164 |
| X. | PERSONAS RESPONSABLES | 1 |
| XI. | ANEXOS | 1 |
| 1. | Opinión Legal | 2 |
| 2. | Acta de Emisión | 3 |
| 3. | Título que ampara la Emisión Inicial | 4 |
| 4. | Contrato de Fideicomiso | 5 |
| 5. | Contrato de Administración..... | 6 |
| 6. | Reporte emitido por PricewaterhouseCoopers,S.C. | 7 |
| 7. | Opinión Fiscal..... | 8 |
| 8. | Cuestionario para Inversionistas..... | 9 |
| 9. | Memorándum del asesor legal de los Tenedores..... | 10 |
| 10. | Ejemplos numéricos..... | 11 |

Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación

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

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

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

“**Activos Industriales Especulativos**” significa aquellos terrenos, edificios, edificios en construcción, proyectos inmobiliarios o activos inmobiliarios, en cada caso, a ser destinados a un uso industrial, de los cuales no existe un contrato, promesa o carta de intención, en cada caso, para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente.

“**Administrador**” significa PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V., en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración.

“**Afiliada**” significa, respecto de cualquier Persona determinada, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante.

“**Apoderado**” significa el Administrador en dicho carácter y/o la Persona o Personas designadas por el Administrador, a las que el Fiduciario otorgará ciertos poderes para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador contenidas en el Contrato de Administración, de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Administración.

“**Aportación Inicial**” significa la cantidad que el Fideicomitente transfiera al Fiduciario como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso.

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

“**Asesores Independientes**” significa los asesores independientes que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar en términos del Contrato de Fideicomiso, los cuales podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto para asesorar a los miembros del Comité Técnico (distintos de los miembros que no sean Miembros Independientes de dicho Comité Técnico).

“**Asuntos Reservados**” significan los siguientes asuntos en los cuáles exclusivamente los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes participarán en las deliberaciones y tendrán derecho a votar en cualquiera de las sesiones del Comité Técnico:

- aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;
- salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o respecto de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;
- sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro

de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;
- designar al Auditor Externo y, en su caso, aprobar la remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso, según lo proponga el Administrador;
- discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación del Periodo de Inversión, a propuesta del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso;
- solicitar al Fiduciario la contratación Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos conforme al Contrato de Fideicomiso; y
- discutir y en su caso aprobar la celebración por parte del Administrador, del Fiduciario o de Vehículo de Inversión, de contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de las Inversiones y los Vehículos de Inversión, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“**Auditor Externo**” significa cualquier auditor externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.

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

“**Aviso de Llamada de Capital**” significa respecto de cada Fecha de Emisión Subsecuente, el aviso que publicará el Fiduciario en Emisnet con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente.

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

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

“**Carta de Cumplimiento**” significa, con respecto a cada Instrucción para Llamada de Capital a ser entregada previa a cada Llamada de Capital, 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 (1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo, (2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario en la Fecha Límite de Suscripción.

“**Certificados**” o “**Certificados Bursátiles**” significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital conforme a lo previsto en el Contrato de

Fideicomiso, el Acta de Emisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 61, 62, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis I, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, así como de conformidad con la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

“**Circular Única**” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas.

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

“**Comisión de Administración**” tiene el significado que se le atribuye en la sección “*III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.2 Resumen del Contrato de Administración*” de este prospecto.

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

“**Comité Técnico**” significa el comité técnico del Fideicomiso establecido de conformidad con el artículo 80 de la LIC, mismo que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“**Competidor de PGIM**” significa cualquier agente económico, ya sea nacional o extranjero, que realice sustancialmente las mismas actividades, ofrezca sustancialmente los mismos servicios o productos o tenga sustancialmente el mismo giro de negocios que PGIM, Inc. o cualquiera de sus Afiliadas y subsidiarias.

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

“**Constancia Anual**” significa la constancia que el Administrador, a través de Representante Común, pondrá a disposición de los Tenedores de manera anual, a más tardar el 15 de febrero de cada año, y siempre que se encuentre permitido la ley aplicable, en la que les informe sobre la suma de los ingresos y las deducciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, y el resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que estén sujetos al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR y la suma de los pagos provisionales efectuados por dichos Vehículos de Inversión, correspondientes al ejercicio inmediato anterior.

“**Contador del Fideicomiso**” significa un contador de reconocido prestigio que contrate el Fiduciario por instrucciones escritas del Administrador, el cual se encargará de llevar la contabilidad diaria del Patrimonio del Fideicomiso.

“**Contrato de Administración**” significa el contrato de administración que celebrará a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario con el Administrador, a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

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

“**Contrato de Fideicomiso**” o “**Contrato**” significa el contrato de fideicomiso irrevocable CIB/2495, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

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

“**Cuenta de Distribuciones**” significa la cuenta que deberá abrir y mantener el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso para recibir cualesquiera pagos debidos al Fiduciario en relación con (i) Vehículos de Inversión, (ii) Inversiones directamente realizadas por el Fiduciario e (iii) intereses moratorios y penas

convencionales derivados derivado de un incumplimiento por parte de un Tenedor de su obligación de pago en la Fecha de Emisión Subsecuente o una adquisición de Certificados Bursátiles sin autorización del Comité Técnico (cuando ésta se requiera) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo pagos de rentas o cualquier venta o disposición de las mismas.

“**Cuenta General**” significa la cuenta que deberá abrir y mantener el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, para recibir y depositar la Aportación Inicial, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Cuentas del Fideicomiso**” significa la Cuenta General, la Cuenta de Distribuciones y cualesquiera otras cuentas que abra el Fiduciario que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, por instrucciones del Administrador.

“**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, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter) o del Fideicomitente (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión.

“**Daños Sustanciales**” significa cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda 4.5% del Monto Máximo de la Emisión.

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

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

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

“**Efectivo Disponible**” significa, con respecto a cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso, aquella cantidad que deberá distribuirse con la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

“**Estados Unidos**” o “**EUA**” o “**EE.UU**” significa los Estados Unidos de América.

“**Evento de Liquidación**” significa cualquier de los siguientes eventos:

- Que cualquier Inversión no haya sido liquidada o declarada como pérdida a la Fecha de Vencimiento; o;
- que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra y la solicitud o proceso relacionado no es desechado dentro de los 120 Días Hábiles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.

“**Evento de Remoción del Administrador**” tiene el significado que se le atribuye en el apartado “*III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.2 Resumen del Contrato de Administración*”, de este prospecto.

“**Fecha de Aviso de Distribución**” significa la fecha en la cual se notificará por escrito al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV la Fecha de Distribución, mediante la publicación correspondiente de la misma en Emisnet por el Representante Común, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación a dicha Fecha de Distribución.

“**Fecha de Distribución**” significa cada fecha en la cual el Efectivo Disponible deberá ser distribuido.

“**Fecha de Distribución Final**” significa, una vez terminado el Periodo de Inversión, tan pronto sea posible después de la fecha en que todas las Inversiones realizadas por el Fiduciario hayan sido realizadas, liquidadas o declaradas como pérdida, el Día Hábil designado por el Fiduciario por instrucciones del Administrador en la que todo el efectivo sobrante en las Cuentas del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

“**Fecha de Emisión Subsecuente**” significa 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 del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el tercer Día Hábil posterior a la Fecha de Registro.

“**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 pagar el Monto Adicional Requerido de que se trate.

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

“**Fecha de Vencimiento**” significa el 4 de mayo de 2027, según la misma pueda ser prorrogada a propuesta del Administrador con la previa resolución favorable de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en términos del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

“**Fideicomitente**” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“**Fiduciario**” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“**Fines del Fideicomiso**” significa, entre otros, (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales en relación con lo anterior.

“**Funcionarios Clave**” significa (i) Alfonso José Munk Alba, (ii) Enrique Lavín Treviño y (iii) María Ruíz, y (iv) la persona que el Administrador designe como Funcionario Clave mediante notificación escrita al Fiduciario y Representante Común (en este último caso, incluyendo sin limitar, a aquellas personas identificadas por el Administrador tanto como administradores de los portafolios de los activos industriales y residenciales, como responsables de las transacciones de los mismos), y en cada caso, según los mismos puedan ser sustituidos de conformidad con la Sección 3.6 del Contrato de Administración.

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

“**Gastos de Inversión**” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (a) todos los honorarios, costos y gastos, en su caso, incurridos en el desarrollo, negociación, estructuración, adquisición, mantenimiento, financiamiento, reestructura, supervisión, enajenación o cualquier otra actividad en relación con el Fideicomiso, así como de posibles Inversiones, Vehículos de Inversión, proyectos o inmuebles (incluyendo gastos legales, de auditoría legal (*due diligence*), banca de inversión, reporte, proyecciones, valuaciones, fiscales, contables, gastos de transportación y viaje, viáticos, honorarios de terceros y prestadores de servicios y otros gastos relacionados, incluyendo gastos relativos a operaciones que no se consumen; (b) los costos relativos a la negociación, obtención, mantenimiento y repago de cualquier financiamiento para el Fideicomiso o cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, incluyendo comisiones y gastos por asesoría legal, financiera, contable y fiscal; (c) impuestos, derechos y otras contribuciones gubernamentales aplicables al Fideicomiso o a cualquier Inversión, Vehículo de Inversión, proyecto o inmueble, así como gastos y honorarios de auditores, abogados y otros asesores del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, costos de pólizas de seguros y costos y gastos relacionados con litigios del Fideicomiso o los Vehículos de inversión, proyectos o inmuebles; (d) intereses, comisiones y otros costos de inversión incurridos por o a cuenta del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión; (e) gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador y/o el Fideicomitente en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la

evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión; (f) cantidades a ser aportadas o anticipadas respecto de cualquier Inversión con la finalidad de que algún Vehículo de Inversión pague cualquier costo o gasto de los descritos en los incisos (a) al (e) anteriores; en el entendido, de que cualquiera de dichos gastos relacionados con una Inversión potencial que no cierre será considerado Gastos de Inversión.

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

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

“Intermediario Colocador” significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.

“Instrucción para Llamada de Capital” significa la solicitud para cualquier Llamada de Capital que el Administrador deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, previo a cada Llamada de Capital.

“Inversión Prudencial” tiene el significado que se le atribuye en el apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

“Inversiones” significa la adquisición, desarrollo, re-desarrollo, renovación, administración, operación, arrendamiento y/o enajenación de inmuebles de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, que en cada caso realice el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión conforme a las instrucciones del Administrador, para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.

“Inversiones Temporales” significa las inversiones que deberá realizar o mantener el Fiduciario de cualesquiera cantidades en Pesos o Dólares depositadas en las Cuentas del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, en cualquiera de los siguientes valores (1) valores e instrumentos (en directo o a

través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México, (2) instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto o largo plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la Fecha de Vencimiento; (3) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el RNV cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 días, (4) “trackers” o “ETF” referenciados a instrumentos de deuda gubernamentales nacionales, y valores de deuda gubernamentales nacionales denominados en dólares que cumplan con el régimen de inversión aplicable a los Tenedores, y (5) aquellas otras inversiones que sean específicamente aprobadas por el Comité Técnico como Asunto Reservado.

“**Inversión Vendida**” significa, respecto de cada Inversión que sea enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cuyo el producto ya haya sido depositado en la Cuenta de Distribuciones, las cantidades inicialmente transferidas de la Cuenta General (excluyendo, para evitar dudas, cualquier monto re-invertido o cantidades recibidas con motivo de financiamientos incurridos por el Fideicomiso o Vehículo de Inversión para realizar dicha Inversión) para hacer dicha Inversión; en el entendido, para evitar dudas, que cualquier Inversión enajenada por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, pero cuyo producto no haya sido depositado en la Cuenta de Distribución, no será considerada como una “Inversión Vendida”.

“**Inversionista Institucional**” significa, cualquier sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro, una institución de crédito, una institución de seguros, o una sociedad, nacional o extranjera, cuya deuda quirografaria tenga una calificación crediticia de largo plazo igual o mayor a “Aa.mx” en escala local de Moody’s (o la calificación equivalente en la escala de cualquier otra agencia calificadoras 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 otros impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

“**IVA**” significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

“**JLL**” significa Jones Lang LaSalle Incorporated o cualquiera de sus Afiliadas.

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

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

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

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

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

“**Llamada de Capital**” significa cada uno de los requerimientos que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, realice a los Tenedores para que estos últimos aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Lineamientos de Apalancamiento” significa las limitaciones a las cuáles está sujeta el Fiduciario para poder obtener préstamos o financiamientos de cualquier tipo, según lo determine el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, consistente en que el monto total de los préstamos contratados por el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión en su carácter de acreditado o deudor conforme no deberán exceder del 65% por ciento del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado; en el entendido que dicha restricción sólo será aplicable una vez que el 75% por ciento del Monto Máximo de la Emisión haya sido destinado a Inversiones, en el entendido, sin embargo que las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso no deberán aplicar a (a) cualquier deuda en la que incurra el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión para refinanciar deudas existentes en el contexto de una renegociación o reestructura de la misma, y (b) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, y (c) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso para financiar IVA.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

“Monto Adicional Requerido” significa, respecto de cada llamada de Capital, el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital.

“Monto Efectivamente Invertido” tiene el significado que se le atribuye en el apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.2 Resumen del Contrato de Administración”*, de este prospecto.

“Monto Inicial de la Emisión” significa \$884,400,000.00 M.N.

“Monto Máximo de la Emisión” significa \$4,422,000,000.00 M.N., en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión será reducido por aquellas cantidades que el Fiduciario haya requerido a los Tenedores en cualquier Llamada de Capital y que no hayan sido aportadas al Fideicomiso.

“Monto para Gastos de Asesoría” significa los montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General), que el Fiduciario deberá utilizar, con la instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para pagar los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación del Asesor Independiente, hasta un monto máximo de \$10,000,000.00 M.N.

“Monto Solicitado a los Tenedores” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección *“I. INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo”*, de este prospecto.

“Obligación de Devolución” significa la obligación del Fideicomisario en Segundo Lugar de entregar las cantidades excedentes (netas de cualquier impuesto) dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que el Fideicomisario en Segundo Lugar tenga conocimiento del hecho, en el supuesto que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido Distribuciones de Incentivo que excedan del 20% de las distribuciones totales acumuladas entregadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado de *“La Oferta”*, Sección 1. 27, del presente prospecto.

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

“**Periodo de Cura**” significa el periodo que inicia el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que termina el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente, a efecto de que cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente, pueda subsanar dicho incumplimiento.

“**Periodo de Inversión**” significa el período de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por dos períodos adicionales de 1 año cada uno, a la entera discreción del Administrador, y subsecuentemente, por un tercer período adicional de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado.

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

“**Persona Exculpada**” significan las personas que quedan exculpadas de responsabilidad ante el Fideicomiso o el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, que incluyen al Administrador, el Fideicomitente, sus respectivas afiliadas, cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, y los miembros del Comité Técnico, en los términos y supuestos del Contrato de Fideicomiso.

“**Persona Indemnizada**” significan las personas que el Fiduciario deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo en términos del Contrato de Fideicomiso, que incluyen al Administrador, al Fideicomitente y a sus respectivas afiliadas o a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico y del Comité de Inversión, en los términos y supuestos 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 respecto de las entidades en las que se hagan Inversiones, el Fideicomitente y el Administrador.

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

“**Personal**” significa cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común

“**Políticas de Inversión del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado de “*Resumen Ejecutivo*” del presente prospecto.

“**Políticas de Valuación**” significa la metodología con base en estándares internacionales de conformidad con la cual el valuador Inmobiliario valorará los activos inmobiliarios que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

“**PGIM, Inc.**” significa PGIM, Inc. unidad de negocios de administración de inversiones de Prudential.

“**PGIM Real Estate**” significa la unidad de negocios de inversión y asesoría inmobiliaria de PGIM, Inc.

“**Precio por Certificado**” significa el precio por Certificado calculado en términos de las fórmulas del Contrato de Fideicomiso para tales efectos.

“**Presidente**” significa la Persona designada con tal carácter antes del inicio de una sesión del Comité Técnico.

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

“**Prudential**” significa Prudential Financial, Inc. y cualquiera de sus Afiliadas y subsidiarias.

“**PRUMEX Industrial III**” o “**PRUMEX III**” significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/421 de fecha 17 de agosto de 2010 celebrado entre Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America, como fiduciario (según el mismo fue sustituido por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

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

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

“**Reporte Anual**” significa el reporte que deberá preparar el Fiduciario en los términos del Anexo N Bis 3 de la Circular Única

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

“**Retorno Preferente**” tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “*I. INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo*”, de este prospecto.

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

“**Secretario**” significa la Persona designada con tal carácter antes del inicio de una sesión del Comité Técnico que podrá no ser miembro del mismo.

“**Servicios de Administración**” significa las facultades del Administrador bajo el Contrato de Administración, para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fiduciario y los Vehículos de Inversión en relación con el Contrato de Fideicomiso.

“**Solvencia Moral**” tiene el significado que se le atribuye en el apartado “*III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este prospecto.

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

“**TAAC**” significa la tasa anual de crecimiento compuesto.

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

“**Tenedor Registrado**” significa el 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.

“**Terrafina**” significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

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

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

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

“**Valuador Independiente**” significa la persona contratada en tal carácter, propuesta por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como un Asunto Reservado en términos del Fideicomiso.

“**Vehículo de Inversión**” significa un contrato de fideicomiso regido por leyes mexicanas cuyo fin principal sea realizar directa o indirectamente Inversiones para el beneficio del Fiduciario.

“**Zona Metropolitana del Valle de México**” significa el área metropolitana formada por la Ciudad de México y 60 municipios aglomerados.

2. Resumen Ejecutivo

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

El Mercado Inmobiliario en México

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación cuyo propósito es realizar inversiones de manera directa e indirecta en los sectores industrial, residencial y de Usos Mixtos del mercado inmobiliario mexicano (es decir, un desarrollo que combina múltiples usos, incluyendo sin limitar con usos residenciales, de oficinas, hoteles, espacios industriales y lugares comunitarios, entre otros), en atención a los indicadores favorables de cada uno de dichos sectores.

En concordancia con lo anterior, el principal objetivo de inversión del Fideicomiso es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macro con la que cuenta México, tal como se describe en el presente prospecto.

El sector inmobiliario industrial

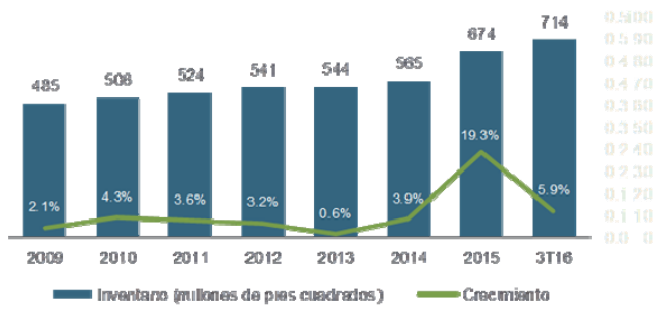
El sector inmobiliario industrial en México ha crecido de manera sostenida durante los últimos 8 años aproximadamente en promedio a razón de 25 millones de pies cuadrados rentables por año y con una reciente tendencia a la alza. La desocupación promedio para todo el país la estima Jones Lang LaSalle en 5.3% al 30 de junio del 2016. Un nivel saludable y que refleja una franca recuperación desde su punto más bajo en el 2010 cuando alcanzó 10.3%. Esta recuperación sostenida en la ocupación promedio, igualmente ha contribuido a la recuperación de los niveles de rentas y a la necesidad de desarrollar nuevo inventario.

Fundamentales del Sector Industrial

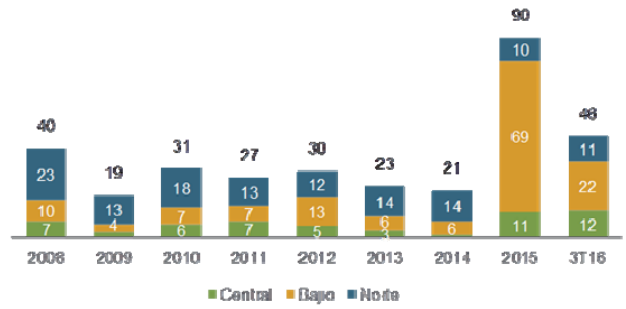
La falta de espacio disponible y creciente demanda por espacio de calidad por los proveedores manufactureros y logísticos de los sectores aeroespacial, electrodomésticos, automotriz, logística, entre otros, como los listados a continuación, ha detonado el desarrollo de parques industriales en distintos mercados secundarios como el del Bajío abriendo nuevos mercados a desarrollar. Al 30 de junio de 2016 se observan los siguientes fundamentales:

- Fuerte crecimiento / demanda por al menos 25 millones de pies cuadrados anuales desde 2014.
- Alta tasa de ocupación en los principales mercados.
- Demanda por espacio nuevo de alta calidad.
- Robusta inversión extranjera directa en el sector automotriz y aeroespacial que impulsarán nueva demanda en mercados jóvenes como el bajío.
- Crecimiento en la manufactura para exportaciones debido a la recuperación de EE.UU.
- 14 tratados de libre comercio con dos tercios del PIB global ofrecen una única posición como lugar de manufactura global.
- Estructura competitiva de costos debido a la mano de obra, tipo de cambio e infraestructura.

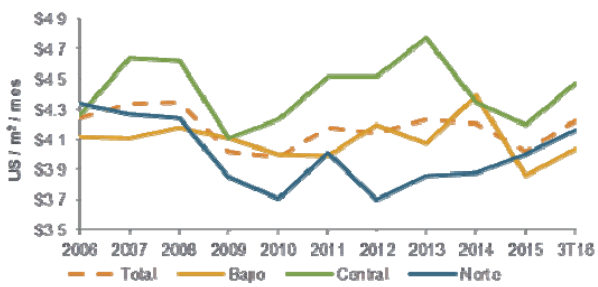
Inventarios Industrial en México



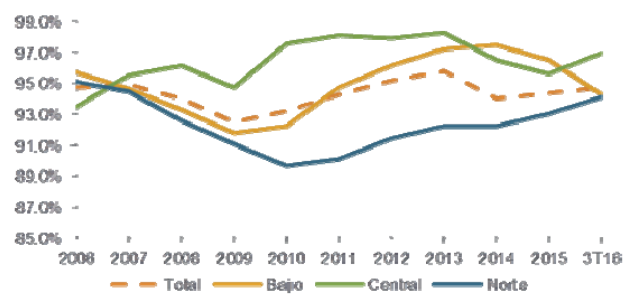
Absorción Neta de Inmuebles Industriales en México



Renta Promedio de Inmuebles Industriales en México



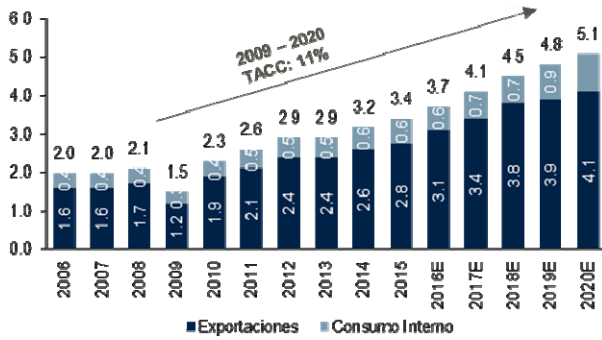
Ocupación de Inmuebles Industriales en México



Fuente: JLL

Producción Mundial Automotriz

(7º lugar a nivel mundial) 2002 – 2020E (MM de autos)

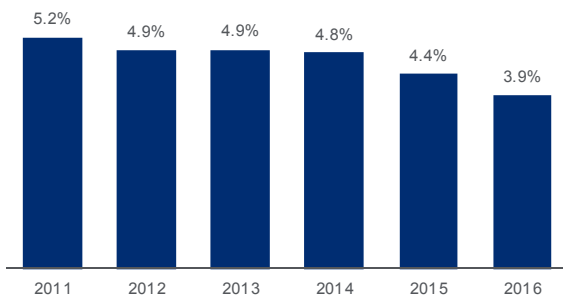


Fuente: MexicoNow, El Financiero (2015)

El sector inmobiliario residencial

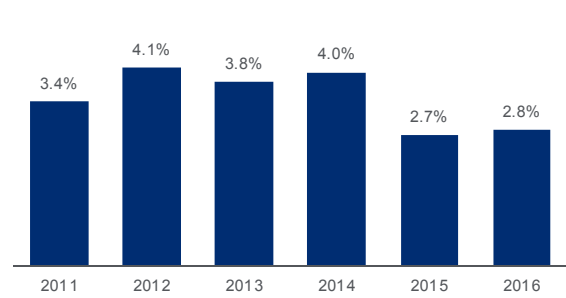
El sector residencial de México se ha beneficiado de los factores internos y externos que han resultado en estabilidad económica en los últimos 5 años. Factores como el mayor dinamismo en distintas industrias, el incremento en el consumo interno, la recuperación económica de Estados Unidos han resultado en una inflación controlada, en una baja tasa de desempleo y en crecimiento sostenido. Adicionalmente, en lo va del 2016¹, el consumo privado es 2.7% mayor al año pasado, con cifras desestacionalizadas, con lo que mantiene una tendencia anual positiva desde finales del 2009 y continúa siendo un factor importante para la economía mexicana mientras que la confianza del consumidor se encuentra en altos históricos.

Tasa de Desempleo al Cierre del Año²



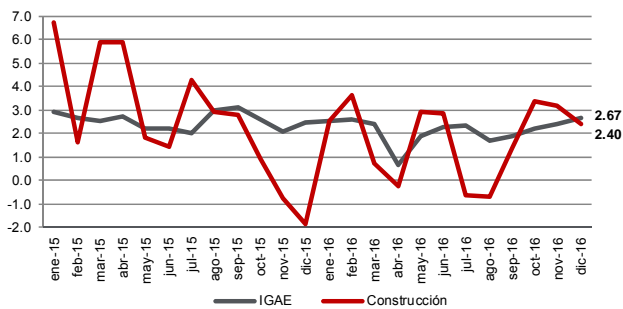
Fuente: INEGI, 2016

Inflación Anual³



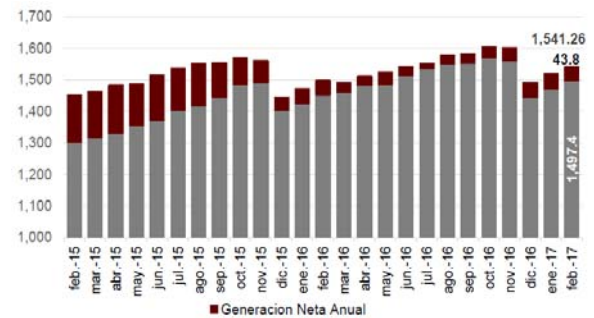
Fuente: INEGI, 2017

Índice Global de Actividad Económica e Índice de Construcción



Fuente: INEGI, 2016

Generación de Trabajo de la Construcción Anual (Miles)



Fuente: CONAVI, 2017

El sector inmobiliario de uso mixto

Una de las tendencias más fuertes dentro del mercado inmobiliario comercial, es la integración de espacio residencial dentro de zonas o inmuebles que tradicionalmente estaban destinados a otros usos. El incremento del costo de la tierra, las dificultades de movilidad y la tendencia al desarrollo vertical han detonado el crecimiento del comercio en todas sus modalidades, ocupando nuevos espacios.

Los proyectos de usos mixtos son un concepto cada vez más popular y aunque no es nuevo, ha ganado terreno frente a los desarrollos tradicionales porque aumentan la productividad del terreno ante el

¹ Indicador Mensual del Consumo Privado en el Mercado Interior (IMCPMI)- agosto, 2016.

² INEGI, promedio de los 12 meses del año.

³ INEGI, promedio de variación anual para los 12 meses del año.

incremento de precios de la tierra, mejoran los ingresos de los desarrolladores, el retorno de la inversión es más rápido, y los problemas de inseguridad. El desarrollo mixto combina múltiples sectores dentro de una misma propiedad lo que ofrece beneficios importantes para el usuario y para el desarrollador. Estos sectores son generalmente oficinas, comercial (centros comerciales) y vivienda, la combinación varía y depende de cada proyecto en específico.

Plan de Negocios

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

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

Políticas de Inversión

Con el fin de asegurar a los Tenedores que las Inversiones que realice el Fideicomiso primordialmente en el mercado inmobiliario industrial, residencial en venta y renta y desarrollos de Usos Mixtos mexicano presenten la mejor combinación de perfil de riesgo, retorno esperado, y probabilidad de éxito, se deberán observar las siguientes políticas:

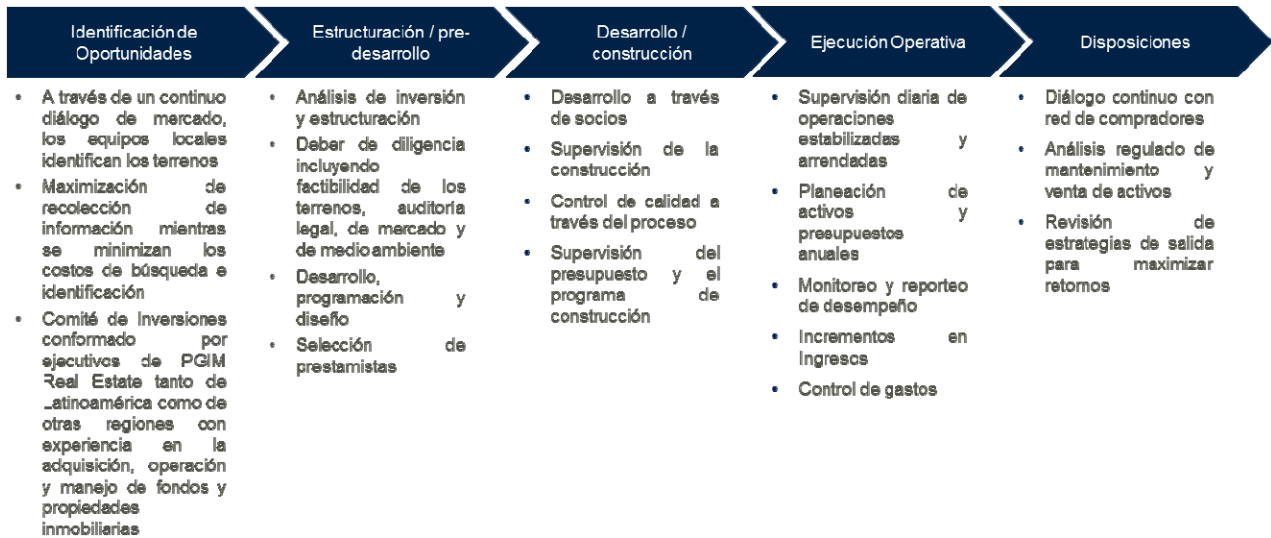
- El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios de tipo industrial, residencial para venta, residencial para renta, Usos Mixtos, oficinas, clínicas u hospitales y cualesquier otro que se consideren como usos complementarios a estos, con el objetivo tanto de generar diversificación como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto de conformidad con los siguientes rangos aproximados a invertir por sector: (i) industrial – aproximadamente hasta un 70% de las Inversiones, en el entendido, que respecto a Activos Industriales Especulativos no podrá exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión, en el entendido, además, que el Fideicomiso no podrá invertir en Activos Industriales Especulativos cuyo fin sea la manufactura; (ii) residencial (para venta y renta) - aproximadamente hasta un 50% de las Inversiones, en el entendido que respecto del sector residencial para renta no podrá exceder del 20% de las Inversiones; y (iii) Usos Mixtos – aproximadamente hasta un 25% de las Inversiones.
- El Fideicomiso podrá invertir en estrategias de inversión tipo *value-add* para el reposicionamiento y/o optimización de extracción de valor en portafolios industriales, en cuyo caso, al menos 50% del área rentable bruta de cada edificio construido o en construcción que sea parte del portafolio relevante, sea objeto de un contrato, de una carta de intención o promesa para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente, en el entendido, que, dichas estrategias de inversión no computarán para efectos de la restricción aplicable a Activos Industriales Especulativos descrita en el párrafo inmediato anterior, anterior y en el entendido, además que las Inversiones descritas en este párrafo, no podrán superar el 30% de las Inversiones en el sector industrial.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.
- Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Proceso de Inversión

El Fideicomiso tendrá un período de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y

aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá ampliarse por un periodo adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un segundo y tercer periodo adicional cada uno de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores (quien tendrá facultad de aprobar extensiones adicionales), en términos del Contrato de Fideicomiso.

A continuación se incluye una descripción ilustrativa detallada del proceso de inversión a ser implementado por el Administrador y las actividades específicas de cada etapa de cada proyecto:



Actualmente estimamos que los puntos más importantes del proceso de inversión son los siguientes:

- Identificación de Oportunidades:** El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- Análisis y Estructuración:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- Recomendación de Inversión:** Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su recomendación al Comité Técnico y, en algunos casos, la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso.
- Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.** Después de que el Comité de Inversión haya recomendado una oportunidad de inversión potencial, el Administrador deberá someterla al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, para el caso de que la aprobación de la misma sea requerida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Si dicha autorización no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida o en cualquier momento posterior, 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 por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en el Fideicomiso.

En los términos previstos en el Fideicomiso y el Acta de Emisión, el Fiduciario podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero mediante la realización de Llamadas de Capital. Cada Previo a cada Llamada de Capital, el Fiduciario publicará en Emisnet un “Aviso de Llamada de Capital” que deberá incluir, entre otros:

- el “Monto Adicional Requerido”, es decir, el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- el número de la Llamada de Capital que corresponda, el número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados, 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;
- la Fecha Ex–Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha Límite de Suscripción, así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- el formato de Carta de Cumplimiento que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados.

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

Periodo de Cura

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

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura; en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) el monto que resulte de aplicar una tasa anual equivalente a la TIIE Aplicable por 2, calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que la cantidad señalada en el sub-inciso (2) anterior, será depositada en la Cuenta de Distribuciones y será considerada como proveniente de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

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

en el inciso anterior.

Dilución Punitiva

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

- en las distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Emisión Inicial.

Gobierno Corporativo del Fideicomiso

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

Asamblea de Tenedores

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

- aprobar (1) cualesquier operaciones que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 18 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; (2) cualquier operación (A) con Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o cualquiera de las Afiliadas de todos los anteriores o respecto de los Vehículos de Inversión sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (B) que implique un Conflicto de Interés; en cada caso, por un monto que sea equivalente o mayor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 18 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola; y (3) cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso;

- remover al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa (que deberá ser aprobada por escrito por el Administrador) para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso;
- a petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles, así como la primera y segunda prórroga a la Fecha de Vencimiento en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme al Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualesquiera Inversiones respecto de cualquier activo inmobiliario por sector, cuando estas representen Inversiones acumuladas por arriba de un porcentaje del 50% de las Inversiones;
- remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título que documente los Certificados Bursátiles;
- aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad, así como rechazar a cualquier Funcionario Clave sustituto designado por el Administrador en términos del Contrato de Administración;
- aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o de los miembros del Comité Técnico;
- aprobar extensiones al Periodo de Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, así como discutir y, en su caso, aprobar la suspensión del Periodo de Inversión, en caso de que 2 Funcionarios Clave iniciales sean removidos o renuncien y ninguno de ellos sea sustituido (o los sustitutos sean rechazados) en términos del Contrato de Administración;
- aprobar la cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV; en el entendido que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando dicha cancelación sea procedente por haberse dado ya cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a cargo del Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión;
- aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;
- aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de los Políticas de Inversión del Fideicomiso, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- rechazar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- 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;

- en su caso, aprobar la cesión, transmisión o gravamen de los derechos o delegación del Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Inversión de Prudential a una persona distinta de las Afiliadas de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar o Fideicomitente bajo la Inversión Prudential;
- aprobar ya sea de manera previa o posterior a que ocurra, que un cambio de Control no constituya un Evento de Remoción del Administrador conforme al Contrato de Administración; y
- aprobar cualquier reapertura de la Emisión, es decir, ampliar la Emisión ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles.

Comité Técnico

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

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

- Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido, y en su caso modificar las Políticas de Valuación, en cada caso, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición, transferencia o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 18 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor;
- salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o respecto de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;
- sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;
- designar al Auditor Externo y, en su caso, aprobar la remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso, según lo proponga el Administrador;

- discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación del Periodo de Inversión, a propuesta del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso;
- solicitar al Fiduciario la contratación Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- establecer comités auxiliares exclusivamente para el apoyo de sus funciones, en el entendido que dichos comités auxiliares estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán, en cada caso, presididos por cualquier Miembro Independiente;
- discutir y en su caso aprobar la celebración por parte del Administrador, del Fiduciario o de Vehículo de Inversión, de contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de las Inversiones y los Vehículos de Inversión, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- discutir y en su caso aprobar el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles; y
- aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

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

Derechos Económicos de los Tenedores

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

- *Primero*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) iguales a la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores al Fiduciario en virtud de la oferta pública restringida de los Certificados o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital, pero excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad para pagar indemnizaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión;
- *Segundo*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente;
- *Tercero*, el 50% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, y el 50% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con el apartado inmediato anterior y el presente apartado, más las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el presente apartado; y
- *Cuarto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Retorno Preferente deberá calcularse en pesos para cada Fecha de distribución, conforme a la metodología descrita a continuación.

Para mejor referencia:

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

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

“Monto Solicitado a los Tenedores” significa, (a) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar antes de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de las Inversiones y los Gastos del Fideicomiso efectivamente pagados a dicha fecha, y (b) para cualquier fecha de distribución de Efectivo Disponible que tenga lugar después de la primera Llamada de Capital, una cantidad igual a la suma de (i) el Monto Inicial de la Emisión (excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría), y (ii) la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos (excluyendo cualquier cantidad destinada a fondear el Monto para Gastos de Asesoría) pagados antes de dicha fecha de distribución.

Derechos Corporativos de los Tenedores

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

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

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

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

Inversión de Prudential

A efecto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Prudential, sujeto a la condición suspensiva de que la oferta pública restringida de los Certificados efectivamente se consume, el Fideicomitente y/o sus Afiliadas (en cada caso, actuando por propia cuenta y no en nombre de terceros), adquirirán Certificados Bursátiles que efectivamente se coloquen en la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por un monto de \$70,290,000.00 M.N.; sin que dicha adquisición exceda en ningún caso de dicha cantidad.

A efecto de ser designado como Fideicomisario en Segundo Lugar, sujeto a la condición suspensiva de que la oferta pública restringida de los Certificados efectivamente se consume, el Administrador, adquirirá Certificados Bursátiles en la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por un monto de \$710,000.00.

A efecto de evitar conflictos de interés potenciales como consecuencia de que el Fideicomitente y/o cualquiera de sus Afiliadas sean Tenedores de Certificados Bursátiles, en tanto PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. esté actuando como Administrador, cualquier Certificado Bursátil que le pertenezca a dichas Personas no tendrá derecho a votar ni a participar en cualquier Asamblea de Tenedores en las que discutan los siguientes asuntos:

- aprobar (1) cualesquier operaciones que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 18 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; (2) cualquier operación (A) con Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o cualquiera de las Afiliadas de todos los anteriores o respecto de los Vehículos de Inversión sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (B) que implique un Conflicto de Interés; en cada caso, por un monto que sea equivalente o mayor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola; y (3) cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- a petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles, así como la primera y segunda prórroga a la Fecha de Vencimiento en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme al Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualesquiera Inversiones respecto de cualquier activo inmobiliario por sector, cuando estas representen Inversiones acumuladas por arriba de un porcentaje del 50% de las Inversiones;
- remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título que documente los Certificados Bursátiles;
- aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador

en dicha capacidad, así como rechazar a cualquier Funcionario Clave sustituto designado por el Administrador conforme al Contrato de Administración;

- aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o de los miembros del Comité Técnico;
- aprobar extensiones al Periodo de Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, así como discutir y, en su caso, aprobar la suspensión del Periodo de Inversión, así como discutir y, en su caso, aprobar la suspensión del Periodo de Inversión, en caso de que 2 Funcionarios Clave iniciales sean removidos o renuncien y ninguno de ellos sea sustituido (o los sustitutos sean rechazados) en términos del Contrato de Administración;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de los Políticas de Inversión del Fideicomiso, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- rechazar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- 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;
- en su caso, aprobar la cesión, transmisión o gravamen de los derechos o delegación del Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Inversión de Prudential a una persona distinta de las Afiliadas de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar o Fideicomitente bajo la Inversión Prudential;
- aprobar ya sea de manera previa o posterior a que ocurra, que un cambio de Control no constituya un Evento de Remoción del Administrador conforme al Contrato de Administración; y
- aprobar cualquier reapertura de la Emisión, es decir, ampliar la Emisión ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, en la medida en que el Administrador funja como Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente y sus Afiliadas renunciarán a cualquier derecho que pudieren tener para designar, en su calidad de Tenedores, a un miembro del Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

En tanto PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. esté actuando como Administrador, el Fideicomitente y/o sus Afiliadas no transmitirán sus Certificados Bursátiles a cualquier Persona distinta a una Afiliada del Administrador, salvo con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

Para mayor detalle acerca de la inversión de Prudential, ver el apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”*.

3. Factores de Riesgo

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

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

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

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

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

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

Inexistencia de un dictamen de calificación crediticia

Los potenciales Tenedores deberán tomar en consideración al tomar decisiones de inversión que, por no tratarse de valores del mercado de deuda, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedida por una institución calificadora de valores autorizada en términos de la Ley Aplicable.

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

Los Certificados Bursátiles otorgan a sus titulares, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones,

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

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

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

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

La Transferencia de los Certificados Bursátiles está sujeta a ciertas restricciones

Cualquier Tenedor que pretenda adquirir, dentro o fuera de bolsa, 1% o más de los Certificados Bursátiles, requerirá la autorización del Comité Técnico, salvo (i) se trate de un Inversionista Institucional (siempre y cuando el mismo no sea un Competidor de PGIM), (ii) ante la terminación de la obligación del Fideicomitente y/o sus Afiliadas y del Fideicomisario en Segundo Lugar de mantener la Inversión Prudencial en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración o bien (iii) en caso de que el Administrador instruya al Fiduciario la adquisición de Certificados Bursátiles en términos del Contrato de Administración. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso establece que cualquier Persona que desee adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad del 20% o más de los Certificados Bursátiles, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, requerirá igualmente de la previa autorización del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían dificultar que un tercero adquiera Certificados Bursátiles, lo cual afectaría el desarrollo de un mercado secundario, su liquidez y en última instancia, la capacidad de los Tenedores de vender tales Certificados Bursátiles. Para más información sobre estas restricciones a la transferencia de los Certificados Bursátiles, consulte las Secciones "II. LA OFERTA – 2. Características" y "III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" en el presente prospecto.

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

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

Los Certificados no son adecuados para todo tipo de inversionistas

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

sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán distribución alguna bajo los Certificados Bursátiles.

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

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la BMV de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación del registro en el RNV y/o el desiste de los Certificados de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano o FIBRA, razón por la cual no estamos sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para este tipo de fideicomisos y, particularmente, no estamos obligados a distribuir porcentaje alguno de nuestros resultados para mantener un tratamiento fiscal determinado.

Riesgos relacionados con México

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

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos de Inversión y por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

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

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

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

Asimismo, la legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados Bursátiles no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, lo cual podría afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados Bursátiles, sus operaciones o distribuciones

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

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

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

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

Variaciones del tipo de cambio del peso frente a otras divisas

El tipo de cambio del peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México

El Fideicomiso competirá con otros participantes del mercado

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

Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas

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

Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de

los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

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

No obstante lo anterior, la propiedad de los activos inmobiliarios relacionados a Inversiones puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el del Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los activos inmobiliarios objeto de las inversiones.

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

Invasión de los activos inmobiliarios

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

Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión podrían no tener acceso a financiamiento

La situación financiera de las principales economías del mundo y de los mercados financieros puede variar significativamente. En el pasado, algunos de los principales intermediarios financieros, bancos y fondos de inversión han sufrido pérdidas considerables principalmente por inversiones en activos ligados con el mercado hipotecario de los Estados Unidos de América e instrumentos derivados sobre el cumplimiento del crédito (*credit default swaps*) y operaciones derivadas respecto a la paridad cambiaria (*currency swaps*) relacionados con dichos valores. Dichas pérdidas han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, acentuada por pérdidas que han reducido considerablemente la disponibilidad del crédito e incrementado el costo de financiamiento. En la medida que la volatilidad de los mercados financieros continúe o se agrave, dicha situación podría tener un impacto adverso sobre la disponibilidad de financiamiento que en su caso, requieran los Vehículos de Inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y, en caso de que contraten algún financiamiento, pudiera darse el caso de que no cuenten con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los acreedores de dichos financiamientos o caer en algún incumplimiento de pago bajo los mismos.

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

Podría darse el caso de que alguno de los proyectos estén relacionados con inmuebles con contingencias ambientales declaradas por las Autoridades Gubernamentales y es posible que derivado de dicha declaración, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión sean obligados a remediar dicha contingencia

a su propio costo, pudiendo ello resultar en una disminución del Patrimonio del Fideicomiso o bien, del Efectivo Disponible, en su caso. En adición a lo anterior, en el caso de que las Inversiones o los Vehículos de Inversión tengan una relación con inmuebles con contingencia ambiental declarada por las Autoridades Gubernamentales, puede aplicar una limitación legal para su venta o transferencia futura a terceros.

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

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

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los inmuebles objeto de Inversión y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión, incrementar costos derivados de daños a inventarios, reducir la disponibilidad de materiales y generar un impacto negativo en la demanda de espacios industriales en las áreas afectadas. Dicha situación podría tener un impacto negativo en los flujos de efectivo que pudieran generar las Inversiones, reduciendo el Efectivo Disponible para pagar las Distribuciones, en su caso.

Las Inversiones pueden verse afectadas por actos de terceros

El Fideicomiso, ya sea de manera directa o a través de los Vehículos de Inversión, desarrollará proyectos inmobiliarios de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso y el desarrollo y/o la operación de los mismos, y por lo tanto los flujos derivados de cada una de dichas Inversiones, podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de los Vehículos y/o el Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de Autoridades Gubernamentales, huelgas por parte de los empleados de los arrendatarios, contaminación, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros sobre la posesión, uso o titularidad de los inmuebles objeto de los Vehículos de Inversión.

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

El Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión contratarán seguros para cubrir los riesgos asociados con las Inversiones y los inmuebles subyacentes a los mismos, que desarrollen o controlen. El Administrador vigilará que el tipo y monto de cobertura sean similares a los contratados por propietarios de

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

Riesgos Relacionados con el Administrador

Ausencia de recursos en contra del Administrador

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

PGIM Real Estate es una institución global con operaciones en el sector inmobiliario en México y sus intereses o los intereses de sus clientes pueden entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso

Como participante activo en el mercado inmobiliario en México, PGIM Real Estate se dedica a un amplio espectro de actividades inmobiliarias y financieras, incluyendo el desarrollo, operación y renta de inmuebles, servicios de asesoramiento financiero, investigación de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas, mismas que incluyen la administración de "Terrafina" un fideicomiso celebrado entre CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y "PRUMEX Industrial III", un fideicomiso irrevocable celebrado entre Bank of America México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Grupo Financiero Bank of America, como fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. En el curso ordinario de negocios, Afiliadas del Fideicomitente y del Administrador participan en actividades que pudieren llegar a competir con las actividades del Fiduciario, o sus intereses o los intereses de sus clientes pudieren estar en conflicto con los intereses del Fiduciario o de los Tenedores. El Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y aceptan que las actividades realizadas o a ser realizadas por Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador o por cualquier otra entidad dentro del grupo de Prudential Financial, Inc., PGIM, Inc. o PGIM Real Estate, no deberán, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el Contrato de Administración o de cualquier obligación o deber que pudiera debersele a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones de buena fe que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses.

Incumplimiento y Sustitución del Administrador

La administración del Patrimonio del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien actuará de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión. El conocimiento y experiencia del Administrador, aporta mayores probabilidades

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

La remoción o renuncia del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Cualquier remoción o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso. Para una descripción detallada de los supuestos de renuncia, remoción y sustitución del Administrador y las consecuencias derivado de dichos eventos, consultar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como la sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.2 Resumen del Contrato de Administración”, de este prospecto.

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

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

Falta de pago al Administrador

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

Debido a que el Administrador es Afiliada de la entidad que actúa como asesor externo de Terrafina, podrían surgir potenciales conflictos de interés respecto de las inversiones industriales que potencialmente sean adecuadas tanto para el Fideicomiso como para dicho vehículo

El Contrato de Administración establece ciertas obligaciones de exclusividad del Administrador en favor del Fideicomiso; en el entendido que dichas obligaciones no prohíben ni limitan a PGIM Real Estate en Latinoamérica para continuar operando sus vehículos inmobiliarios existentes a la Fecha de Emisión Inicial ni de desarrollar, adquirir, arrendar, o de cualquier otra forma operar inmuebles industriales que sean propiedad de o que estén administrados por PGIM Real Estate en Latinoamérica con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial; incluyendo sin limitación a Terrafina. No obstante, creemos que la estrategia de inversión industrial del Fideicomiso es suficientemente diferente a la de Terrafina. La estrategia industrial del Fideicomiso se enfocará en adquirir reservas territoriales para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Asimismo, creemos que el *track record* de Prumex Industrial III, descrito a continuación, sustenta dicha diferenciación: Al 30 de septiembre de 2015, PRUMEX Industrial III ya ha comprometido más del 100% del capital levantado, y de dicho total, más del 90% fue específicamente destinado a proyectos de desarrollo, cuyo tamaño promedio de inversión fue de US\$6.3 millones. Adicionalmente, creemos que las estrategia industrial del Fideicomiso y las de Terrafina difieren significativamente una de la otra, ya que el enfoque industrial del Fideicomiso es oportunista y de valor agregado, de vida finita y por tanto enfocándose en proyectos que toman riesgo de desarrollo, de comercialización y de salida; siendo poco probable que estos sean igualmente apropiados para

Terrafina cuyo enfoque radica en generar rendimientos acorde a activos industriales estabilizados y a perpetuidad. No obstante lo anterior, no es posible asegurar que no surgirán conflictos de interés entre Terrafina, por un lado, y el Fideicomiso, por el otro, o, en caso que surjan, podrán atenderse o mitigarse de forma adecuada. En todo caso, favor de notar que toda la información referente a transacciones tanto del *track record* de PRUMEX Industrial III, de Terrafina, como en su caso será la relativa al Fideicomiso, es pública, auditada, actualizada trimestralmente y disponible en los sitios *web* de la BMV y CNBV.

Riesgos Relacionados con las operaciones del Fideicomiso

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

No obstante que la diversificación es un objetivo del Fideicomiso, no puede asegurarse que el nivel de diversificación que se logrará en las Inversiones, ya sea por región geográfica o por tipo de activo, logre aminorar los riesgos asociados a las mismas. Las Inversiones estarán expuestas a factores climáticos, sociales, económicos y de competencia locales, entre otros. Las Inversiones se concentrarán principalmente en el sector industrial, residencial y de Usos Mixtos, y por tal motivo el Patrimonio del Fideicomiso podría sufrir un impacto negativo por eventos que afecten al sector industrial, residencial y de usos mixtos de forma predominante o exclusiva.

Responsabilidad limitada

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

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

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines

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

El Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo

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

Contratación de créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso

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

El Fideicomiso podrá celebrar operaciones financieras derivadas

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

Llamadas de Capital y Dilución Punitiva

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

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

NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE

COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR 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, AL REPRESENTANTE COMÚN O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR 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.

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

5. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados 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.gob.mx/cnby 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 el señor Gerardo Ibarrola Samaniego, con domicilio ubicado en Avenida Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, en la Ciudad de México, correo electrónico gibarrola@cibanco.com.

Por parte del Fideicomitente, las personas encargadas de relaciones con inversionistas serán Enrique Lavín Treviño, Elisa Moreno Alcérreca y Pilar Ríos Oliveros, con domicilio ubicado en Paseo de la Reforma No. 412, Piso 18, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, Ciudad de México, cuyos datos de contacto son los siguientes:

| | |
|-------------------------------|--|
| <i>Enrique Lavín Treviño</i> | +52 (55) 5093-2770 enrique.lavin@pgim.com |
| <i>Elisa Moreno Alcérreca</i> | +52 (55) 5093-2770 elisa.moreno@pgim.com |
| <i>Pilar Ríos Oliveros</i> | +52 (55) 5093-2770 pilar.rios@pgim.com |

II. LA OFERTA

1. Características de los Valores

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 Emisor

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable CIB/2495 de fecha 25 de abril de 2017.

1.3 Fideicomitente

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

1.5 Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

1.6 Tipo de Valor

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

1.7 Clave de Pizarra

“PLA2CK 17”.

1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.

1.9 Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en pesos.

1.10 Precio de Colocación

\$100.00 M.N. por Certificado Bursátil

1.11 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial

8,844,000.

1.12 Monto de la Emisión Inicial

\$884,400,000.00 M.N.

1.13 Monto Máximo de la Emisión

\$4,422,000,000.00 M.N.

1.14 Acto Constitutivo

Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2495 de fecha 25 de abril de 2017, celebrado entre el Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar, el Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter y el Representante Común.

1.15 Fines del Fideicomiso

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

1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,652 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

1.17 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

27 de abril de 2017.

1.18 Fecha de la Oferta Pública

28 de abril de 2017.

1.19 Fecha de Cierre de Libro

28 de abril de 2017.

1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

28 de abril de 2017.

1.21 Fecha de Emisión

4 de mayo de 2017.

1.22 Fecha de Registro en la BMV

4 de mayo de 2017.

1.23 Fecha de Cruce

4 de mayo de 2017.

1.24 Fecha de Liquidación

4 de mayo de 2017.

1.25 Mecanismo de la Oferta

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

1.26 Fecha de Vencimiento

4 de mayo de 2027.

1.27 Patrimonio del Fideicomiso

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

1.28 Llamadas de Capital

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

1.29 Eventos de Liquidación y Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso

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

- (i) Que cualquier Inversión no haya sido liquidada o declarada como pérdida a la Fecha de Vencimiento; o
- (ii) Que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra y la solicitud o proceso relacionado no es desechado dentro de los 120 Días Hábiles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.

El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Liquidación a más tardar 3 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento del Evento de Liquidación.

En caso que ocurra un Evento de Liquidación, el Fiduciario, tan pronto tenga conocimiento de dicha circunstancia, convocará a una Asamblea de Tenedores a la que podrá asistir el Administrador con voz pero sin voto. La Asamblea de Tenedores que así sea convocada deberá resolver si liquidar o no el Patrimonio del Fideicomiso.

En caso que la Asamblea de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá usar esfuerzos comerciales razonables para liquidar todas las Inversiones del Fideicomiso en una manera ordenada; en el entendido, que si a juicio del Administrador una Inversión del Fideicomiso no deba liquidarse, entonces dicha Inversión deberá distribuirse y pagarse de conformidad con el Contrato de

Fideicomiso; en el entendido, además, que el Administrador deberá intentar liquidar las Inversiones del Fideicomiso que sean suficientes para pagar en efectivo (o hacer reservas razonables para pagar en efectivo) las deudas y responsabilidades del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador, deberá de aplicar los recursos de la liquidación, así como cualquier otro monto depositado en las Cuentas del Fideicomiso, de la siguiente manera y en el siguiente orden de prioridad:

- *Primero*, a (1) los acreedores para el pago de las deudas y obligaciones del Fideicomiso (incluyendo contrapartes de operaciones derivadas), en la medida permitida por la ley, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante la creación de reservas para su posterior pago (excepto tratándose de los Certificados Bursátiles), (2) los gastos de liquidación, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante la creación de reservas para su posterior pago, y (3) el establecimiento de cualquier reserva razonable que sea establecida por el Administrador, según el mismo lo considere necesario, para el pago de Gastos de Inversión, Gastos de Mantenimiento y Comisiones de Administración; y
- *Segundo*, a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, de acuerdo el propio Contrato de Fideicomiso, según sea el caso.

En la medida en que la Asamblea de Tenedores determine que una Inversión no debe ser liquidada, sino transferida a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, entonces, dichas Inversiones se deberán transferir a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea el caso, netas de cualquier costo o impuestos relacionados con dicha transferencia, usando las últimas valuaciones preparadas por el Valuador Independiente. La forma en que la transferencia tendrá lugar será acordada por el Administrador, la Asamblea de Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar.

En caso que el Administrador reciba una notificación previa y por escrito en el sentido que la distribución de una Inversión o de otros bienes afectaría adversamente a un Tenedor, el Administrador deberá hacer que el Fiduciario distribuya dichas Inversiones o bienes al tercero designado por dicho Tenedor mediante dicha notificación.

El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común, al Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV mediante la publicación del aviso correspondiente a través de Emisnet, con al menos 6 Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se realizarán las distribuciones a los Tenedores conforme a lo descrito anteriormente, señalando en cada caso el monto total que deberá de distribuirse y, tratándose de distribuciones a ser transferidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, la valuación correspondiente.

1.30 Lugar y Forma de Pago de las Distribuciones

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyo domicilio se ubica en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Ciudad de México, o en cualquier otro domicilio que el Indeval informe en caso de que cambie la dirección de sus oficinas, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

1.31 Recursos Netos de la Emisión

Aproximadamente \$838,864,254.41 M.N.

1.32 Garantía

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

1.33 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; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación. 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 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, 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 solicitar al Representante Común que convoque suficientemente informados especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate; (e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval junto con el listado que al efecto formule el depositante con posición de los valores, misma que deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles; (g) celebrar cualquier clase de convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores. 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 BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, en términos de las disposiciones que para tal efecto expida la CNBV, y (h) los demás que, en su caso, se establezcan en el Contrato de Fideicomiso.

1.34 Fuente de Pago

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados 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 “III. *EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — 4. *Contratos y Acuerdos* — 4.1 *Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este prospecto).

1.35 Distribuciones

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

1.36 Depositario

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

1.37 Representante Común

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

1.38 Sustitución del Representante Común

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

1.39 Posibles Adquirentes

Los Certificados únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo "Factores de Riesgo".

1.40 Régimen Fiscal

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

1.41 Retención de Impuestos

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores distribuidas a los Tenedores en la fecha en que el Fiduciario notifique a través de STIV-2 y a través de Emisnet que la Constancia Anual correspondiente al ejercicio en el que se hayan pagado o retenido los impuestos de que se trate, fue puesta a disposición de los Tenedores.

Respecto del ISR que haya sido pagado a las autoridades fiscales por el Fiduciario y/o los fiduciarios de los Vehículos de Inversión que se sujeten al régimen establecido en el artículo 13 de la LISR, que sea atribuible a Tenedores que no sean contribuyentes de ISR, el Fiduciario y los fiduciarios de dichos Vehículos de Inversión (y el Administrador en representación de los mismos) quedan autorizados para: (i) solicitar a las autoridades fiscales la devolución de dicho impuesto, y (ii) contratar a terceros para realizar dicha solicitud y tramitar la devolución en los términos que el Administrador estime convenientes. Las cantidades de dichos impuestos que sean devueltas por las autoridades fiscales, netas de los gastos asociados a dicha devolución (incluyendo honorarios a terceros), serán distribuidas a los Tenedores que no sean contribuyentes de ISR y no se considerarán Distribuciones.

1.42 Devolución

En caso de que el Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, reciba Distribuciones de Incentivo que excedan del 20% de las distribuciones totales acumuladas entregadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al Contrato de Fideicomiso; entonces, dicho Fideicomisario en Segundo Lugar deberá entregar al Fiduciario las cantidades excedentes (netas de cualquier impuesto) dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en que el Fideicomisario en Segundo Lugar tenga conocimiento del hecho, momento en que deberá notificar al Fiduciario y al Representante Común por escrito, y el Fiduciario deberá distribuir inmediatamente dichas cantidades excedentes a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que si el Fideicomisario en Segundo Lugar no entrega la cantidad excedente dentro de dicho período de 30 días calendario, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá pagar al Fiduciario (para ser distribuido exclusivamente entre los Tenedores), intereses moratorios sobre la cantidad no entregada durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en que dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés bruta anual (calculada en base a un

año de 360 días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a la TIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la fecha de incumplimiento multiplicada por 2.

1.43 Intermediario Colocador

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.

1.44 Autorización CNBV

Mediante oficio 153/10256/2017 de fecha 27 de abril de 2017, 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.gob.mx/cnbv y del Fiduciario www.cibanco.com.

2. Destino de los Fondos

En la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión que equivalen a aproximadamente \$45,535,745.59 M.N., se depositará el remanente del Monto Inicial de la Emisión en la Cuenta General, el cual asciende a aproximadamente \$838,864,254.41 M.N., que representa un 18.97% del Monto Máximo de la Emisión y un 94.85% del Monto Inicial de la Emisión, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

En términos del Contrato de Fideicomiso y con el objeto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Prudential, Fideicomitente y/o sus Afiliadas (en cada caso, actuando por propia cuenta y no en nombre de terceros), adquirirán Certificados Bursátiles equivalentes al monto de la Inversión Prudential. Para mayor información acerca de la inversión de Prudential, ver el apartado *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 4. Contratos y Acuerdos — 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”*.

3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, como Intermediario Colocador líder. El Intermediario Colocador líder ofrecerá los Certificados Bursátiles mediante una oferta pública restringida, de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el Contrato de Colocación correspondiente. El Intermediario Colocador pretende invitar a Casa de Bolsa Banorte-Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte a participar en la presente emisión de Certificados Bursátiles como co-líder.

El Intermediario Colocador colocará los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial entre el gran público inversionista de conformidad con lo establecido en el presente prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

Al tratarse de una oferta pública restringida, el Intermediario Colocador únicamente colocará los Certificados Bursátiles entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas y estará obligado a verificar que únicamente participen en dicha oferta pública de los Certificados Bursátiles inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, de conformidad con el Artículo 2 inciso (k) de la Circular Única y en el presente prospecto. Dichos inversionistas participarán en la oferta pública restringida en igualdad de términos y condiciones.

Debido a la naturaleza restringida de la oferta pública que se describe en el presente, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano dentro del que se encuentran los fondos de inversión especializadas de fondos para el retiro, instituciones de mutualistas, de seguros y de fianzas, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que las rige.

Asimismo y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales considerados como parte de la banca patrimonial (personas físicas y morales), participantes en el mercado Mexicano, entre otros. Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles de conformidad con lo previsto en el presente prospecto, tendrá la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este prospecto. Todos inversionistas que participaron en dicho proceso lo hicieron en igualdad de condiciones.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, el Administrador, PGIM Real Estate, PGIM, Inc. y/o Prudential, junto con el Intermediario Colocador y Casa de Bolsa Banorte-Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, esperan contactar vía telefónica a inversionistas potenciales y sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

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

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informará a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través de Emisnet con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro es el 28 de abril de 2017.

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

El Intermediario Colocador mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con PGIM Real Estate, PGIM, Inc., Prudential, el Administrador y con el Fiduciario, a través de la prestación de diversos servicios financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador considera que no tienen conflicto de interés alguno con el Fideicomitente, el Administrador, ni con el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Salvo por 2,953,200 Certificados Bursátiles colocados con inversionistas institucionales afiliados al Intermediario Colocador líder y co-líder, no se colocaron Certificados Bursátiles entre Personas integrantes del mismo "Grupo Empresarial" (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece el Intermediario Colocador líder y/o co-líder, respectivamente. Dichas personas participaron en la colocación de los Certificados Bursátiles, en igualdad de circunstancias con los demás participantes en la colocación.

Los principales accionista personas físicas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, de PGIM Real Estate, PGIM, Inc., de Prudential, del Administrador y "Personas Relacionadas" con los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

Salvo por 702,900 Certificados Bursátiles suscritos por el Fideicomitente y/o sus Afiliadas y 7,100 Certificados Bursátiles que adquirirá el Administrador a efecto de ser designado como Fideicomisario en Segundo Lugar como parte de la Inversión Prudential, que conjuntamente equivalen a 8.028% de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y que son colocados con Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) de Prudential, el Fideicomitente, el Administrador y/o sus Afiliadas, ninguna "Persona Relacionada" con el Fiduciario o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, adquirió más del 5% de la oferta, ya sea en lo individual o en grupo. Dichas personas participaron en la colocación de los Certificados Bursátiles, en igualdad de circunstancias con los demás participantes en la colocación.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, en su carácter de Intermediario Colocador líder, ha colocado 8,844,000 títulos que representan el 100% de la Emisión Inicial.

Ni PGIM Real Estate, ni PGIM, Inc., ni Prudential, ni el Intermediario Colocador, ni Casa de Bolsa Banorte-Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas, u otros terceros, información distinta a la contenida en el presente prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada en los términos de la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 5. Documentos de Carácter Público" del presente prospecto o aquella que ha sido presentada a la CNBV. El Intermediario Colocador y Casa de Bolsa Banorte-Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte han llevado a cabo todos sus esfuerzos de venta únicamente con la información contenida en este prospecto y sus anexos, o información derivada directamente de dichos documentos, la cual fue presentada previamente a la CNBV o incluida en secciones del presente prospecto.

4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los Gastos de Emisión es de aproximadamente \$45,535,745.59 M.N., los cuales serán cubiertos por el Fideicomiso, y por lo tanto los recursos netos de la Emisión Inicial ascienden a aproximadamente \$838,864,254.41 M.N.

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

| Concepto | Monto sin IVA | IVA | Total |
|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Comisiones de Intermediación y Colocación* | \$24,402,000.00 M.N. | \$3,904,320.00 M.N. | \$28,306,320.00 M.N. |
| Derechos de estudio y trámite ante CNBV | \$19,797.00 M.N. | N/A | \$19,797.00 M.N. |
| Comisiones de la BMV | \$17,031.69 M.N. | \$2,725.07 M.N. | \$19,756.76 M.N. |
| Honorarios y gastos de los asesores legales del Fideicomitente | \$7,288,130.33 M.N. | \$1,166,100.85 M.N. | \$8,454,231.18 M.N. |
| Honorarios y gastos de los asesores legales de los Intermediarios Colocadores | \$2,230,884.09 M.N. | \$356,941.45 M.N. | \$2,587,825.54 M.N. |
| Honorarios y gastos de los asesores legales de los Tenedores | \$480,000.00 M.N. | \$76,800.00 M.N. | \$556,800.00 M.N. |
| Honorarios de asesores fiscales | \$1,800,000.00 M.N. | \$288,000.00 M.N. | \$2,088,000.00]M.N. |
| Honorarios del Fiduciario | \$480,000.00 M.N. | \$76,800.00 M.N. | \$556,800.00 M.N. |
| Honorarios del Representante Común | \$639,702.56 M.N. | \$102,352.41 M.N. | \$742,054.97 M.N. |
| Derechos de inscripción en el RNV | \$619,080.00 M.N. | N/A | \$619,080.00 M.N. |
| Arancel por listado en la BMV | \$219,060.97 M.N. | \$35,049.76 M.N. | \$254,110.73 M.N. |
| Honorarios de auditores externos | \$365,000.00 M.N. | \$58,400.00 M.N. | \$423,400.00 M.N. |
| Otros gastos relacionados con la Constitución del Fideicomiso | \$643,190.92 M.N. | \$102,910.55 M.N. | \$746,101.47 M.N. |
| Otros gastos relacionados con la Emisión Inicial | \$153,295.85 M.N. | \$8,172.08 M.N. ⁴ | \$161,467.93 M.N. |
| TOTALES | \$39,357,173.41 M.N. | \$6,178,572.18 M.N. | \$45,535,745.59 M.N. |

⁴ No todos los conceptos integrados en "Otros gastos relacionados con la Emisión Inicial" generan IVA.

5. Funciones del Representante Común

(a) Se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los Tenedores. De conformidad con los artículos 64 y 69 de la LMV, el Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstas en el título que ampare los Certificados Bursátiles. El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente.

Como se indica en el título que ampara los Certificados Bursátiles, los derechos, facultades y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- (i) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados Bursátiles, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;
- (ii) supervisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) revisar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, al Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Monto para Gastos de Asesoría;
- (v) la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el 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;
- (vii) llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- (viii) celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;
- (ix) llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados Bursátiles así como para cualquier otro asunto que lo requiera;
- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;

- (xii) solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación que esté en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma es materia de un evento relevante, constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, siempre y cuando se cumplan con los requisitos previstos en dichos ordenamientos para diferir su revelación al público inversionista, y (C) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora;
- (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor de copias (a expensa de dicho Tenedor) de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles;
- (xiv) previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, y/o solicitar con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y
- (xv) en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones previstas en los Certificados Bursátiles, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

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

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

(d) Para efecto de cumplir con las obligaciones de verificación previstas en el inciso (a) anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier información y documentación que considere conveniente o necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera. En este sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, dichos prestadores de servicios y cualquier otra parte de los referidos instrumentos tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información en los plazos y periodicidad que éste último razonablemente le requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las inversiones, reinversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise. Lo anterior en el entendido que el Representante Común dará acceso a la información a que se refiere este párrafo a los Tenedores que así se lo soliciten y acrediten su carácter de Tenedores en términos del artículo 290 de la LMV, sin que por lo anterior incurra en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, estando dichos Tenedores sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso y a aquellas relativas a Conflictos de Interés.

(e) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante 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.

(f) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Fiduciario que haga del conocimiento del público inversionista, a través de un evento relevante, dicho incumplimiento. En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata, en el entendido, además, que de igual manera tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

(g) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate que considere conveniente y/o necesario para que lo auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación el Representante Común no podrá llevarla a cabo y solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única o de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización de la Asamblea de Tenedores y con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido al efecto por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea girada dicha instrucción; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos en el Monto para Gastos de Asesoría, 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 la Ciudad de México y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Monto para Gastos de Asesoría de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(h) 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.

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

(j) El Representante Común podrá ser removido o sustituido de tiempo en tiempo, por resolución de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que dicha remoción será efectiva cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores y el mismo haya aceptado su nombramiento como Representante Común. El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su

caso, deberá proporcionar al Fideicomitente, al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante suplente haya aceptado su nombramiento como Representante Común, lo cual deberá ocurrir dentro de los 60 días naturales señalados.

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

(l) El Fiduciario, por instrucciones del Administrador y/o del Fideicomitente celebrará un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Anexo "B" del Contrato de Fideicomiso.

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

Emisor:

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



Fideicomitente:

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar:

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.



Intermediario Colocador:

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex.



Representante Común:

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



Asesor Legal Externo del Fideicomitente:

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



Asesor Legal Externo del Intermediario Colocador:

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.



Asesor Fiscal:

Jáuregui y del Valle, S.C.



Auditor Externo

PricewaterhouseCoopers, 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.

III. EL FIDEICOMISO Y ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

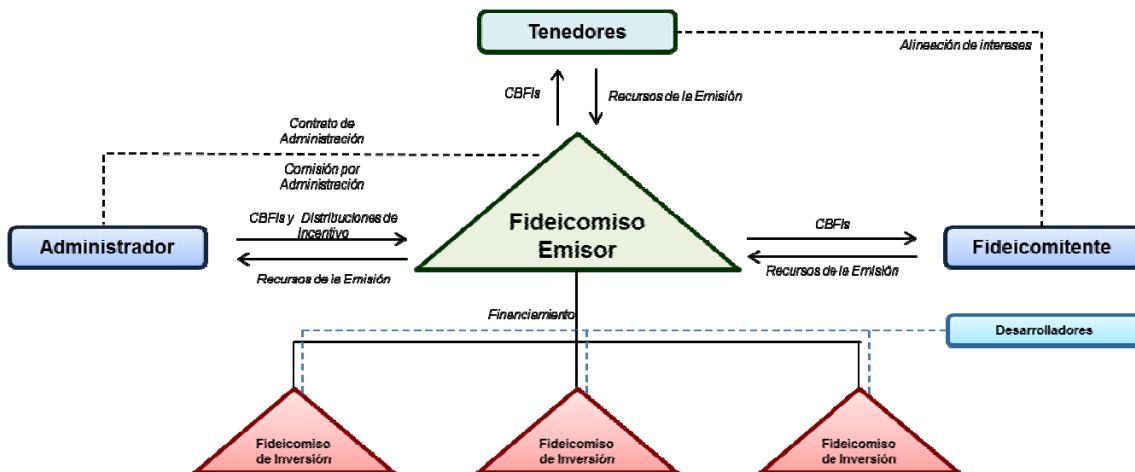
Con fecha 25 de abril de 2017, el Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2495, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "PLA2CK 17" con el objetivo de llevar a cabo Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el mercado inmobiliario mexicano.

2. Descripción General

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

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen de calidad crediticia. Para mayor información, referirse a la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL- 3. "Factores de Riesgo".

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



2.1 Objetivo de Inversión

El principal objetivo de inversión del Fideicomiso es crear un portafolio diversificado de bienes inmuebles con una combinación de activos que sea representativa del amplio espectro de oportunidad, factores fundamentales y situación favorable macroeconómica con la que cuenta México, tal y como se ilustra a continuación y se describe en el presente prospecto.



¹ Área Metropolitana formada por la Ciudad de México y 80 municipios aglomerados. Fuente: Consejo Nacional de Población.

Estrategia Industrial

Producto

- Complejos industriales Clase A, flexible, multipropósito.
- Desarrollo de pequeños parques industriales para una fase de desarrollo de 3 – 5 años.
- Reserva de tierra para proyectos llave en mano.
- Atender a arrendatarios con preponderante actividad relacionada con la exportación a EE.UU.

Mercado

Norte

- Enfoque a manufactura (automotriz, aeroespacial, electrónicos, electrodomésticos, entre otros).
- Ubicaciones clave para exportaciones a EE.UU.
- Inventario obsoleto.

Bajo

- Mezcla de complejos de manufactura y logística.
- Manufactura automotriz principalmente para exportaciones.
- Fuerte crecimiento debido a la recuperación de venta de vehículos.

Centro

- Predominantemente complejos de logística; enfoque en bienes de consumo.
- Mercado de alta barrera / ocupación.
- Escasez de tierra.



Pipeline proyectos llave en mano (build-to-suit) – Estrategia Industrial

| Ubicación | Tipo Inquilino | Tipo de Proyecto | Inversión Total (US\$ mm) | Tamaño de Proyecto (sqf) | Retornos Estimados (TIR) | | |
|-----------------|---------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | | | | YoC ¹ | Sin Apalancar ² | Apalancado ^{2,3} |
| Tepotzotlán | Logística | BTS | \$18.3 | 323,000 | 9.5% - 10.5% | 14% - 16% | 17 - 19% |
| Tepotzotlán | Logística / 3PL | BTS | \$10.2 | 163,000 | 10% - 12% | 14% - 16% | 17 - 19% |
| Tepotzotlán | Logística | BTS | \$9.8 | 181,000 | 10% - 12% | 14% - 16.5% | 17% - 20% |
| Tepotzotlán | Manufactura Tier II | BTS | \$19.8 | 359,000 | 10% - 12% | 14% - 17% | 19% - 21% |
| Chihuahua | Manufactura Tier II | BTS | \$10.8 | 230,000 | 10% - 12% | 14% - 17% | 19% - 21% |
| Torreón | Manufactura Tier II | BTS | \$10.3 | 240,000 | 10% - 12% | 14% - 17% | 19% - 21% |
| San Luis Potosí | Manufactura Tier II | BTS | \$13.6 | 272,000 | 10% - 13% | 14% - 17% | 19% - 21% |
| Tepotzotlán | Logística | BTS | \$12.0 | 257,000 | 11% - 13% | 14% - 16% | 17% - 19% |
| Tepotzotlán | Logística | BTS | \$16.8 | 359,000 | 11% - 13% | 14% - 16% | 18% - 19% |
| Ramos Arizpe | Manufactura Tier II | BTS | \$7.8 | 168,000 | 11% - 13% | 14% - 17% | 19% - 21% |
| Total | | | \$129 | 2,552,000 | | | |

¹ Datos antes de comisiones e impuestos, en US\$. ² TIR Bruta (TIR Neta: impacto de ~1-2%).

Nota: La información presentada es estimada y por lo tanto sujeta a cambios. Los rendimientos objetivo no están garantizados y podrían variar de los resultados actuales.

Estrategia Residencial

Mercado Objetivo

- Submercados atractivos caracterizados por el nivel de ingresos medio y medio alto, y nivel educativo terciario (enseñanza superior).
- Segmento de profesionistas con un empleo estable que buscan rentar vivienda con rentas institucionalizadas.
- Profesionistas jóvenes/solteros (entre 25-35 años) en busca de vivienda en renta que todavía no tienen un historial crediticio o el capital suficiente para un enganche, y que se encuentran en la etapa de transición anterior a la creación de una familia y formalización de vivienda propia (>= 35 años).
- Foráneos y extranjeros.
- Corporativos en busca de vivienda con rentas institucionales para sus empleados.
- En general, la población que está en busca de proximidad a centro de empleo y servicios y a las principales vialidades de accesos de la Zona Metropolitana del Valle de México.



Principales Características de los Proyectos

- Proyectos residenciales de alta calidad, tanto en acabados como en eficiencias y servicios. Enfoque clave en mezcla de tamaños y distribuciones para atender a todas las necesidades específicas de la demanda.
- Rentas integrales con servicios y mantenimiento incluidos y facturas y contratos.
- Amenidades y servicios eficientes y estudiados para cada segmento, ya sea venta o renta.
- Cercanía a lugares de trabajo: 53% de los residentes actuales están a ~15 minutos de su trabajo.
- Seguridad, amenidades y servicios.

Pipeline - Estrategia Residencial

| Ubicación | Tipo de Proyecto | Unidades | Inversión Total (US\$ mm) | Tamaño de Proyecto (sqm) | Retornos Estimados (TIR) | | |
|---------------------------------------|------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | | | YoC ¹ | Sin Apalancar ² | Apalancado ²³ |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Venta | 225 | \$24.6 | 21,123 | N/A | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Venta | 210 | \$20.0 | 18,000 | N/A | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Venta | 450 | \$38.8 | 37,000 | N/A | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Venta | 220 | \$17.6 | 16,293 | N/A | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Renta | 200 | \$33.0 | 16,552 | 8% - 10% | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Res para Renta | 400 | \$58.0 | 35,000 | 8% - 10% | 16% - 20% | 20% - 24% |
| Total | | 1,705 | \$192.0 | 143,968 | | | |

¹ Estabilizados ² Figuras brutas antes de comisiones e impuestos ³ En MX\$, LTV: ~50%-55%

Nota: La información presentada es estimada y por lo tanto sujeta a cambios. Los rendimientos objetivo no están garantizados y podrían variar de los resultados actuales.

Estrategia Usos Mixtos

Estrategia Usos Mixtos

Fundamentales

- Debido al crecimiento demográfico en la Ciudad de México, y la falta de infraestructura urbana, los tiempos de desplazamiento se están incrementando. En la Zona Metropolitana del valle de México cada habitante requiere en promedio para desplazamiento 3.6 horas al día.
- Zonas de infraestructura existente con planes de mejor aprovechamiento de las mismas.
- Las áreas con mejor conectividad seguirán permaneciendo como las de mayor demanda en la ciudad.
- Diversificación de activos disminuye el riesgo.

Producto

- Desarrollos en ubicaciones *prime* buscando alta densidad para maximizar la rentabilidad del proyecto.
- Espacios de usos mixtos incorporados en complejos residenciales ofreciendo al usuario múltiples servicios en el mismo lugar.
- Desarrollos mixtos eficientes, vivienda y servicios en el mismo lugar, logrando disminución de tiempo de transporte del lugar de residencia al trabajo o centros de ocio.

Mercado

- La tendencia hacia los usos mixtos es evidente, con casi 35% de la nueva oferta que se está construyendo.

Principales Áreas Metropolitanas:

- Zona Metropolitana del Valle de México
- Ubicaciones de alta densidad.
- Áreas con mayor potencial de crecimiento.
- Clientes de mayor ingreso.



Pipeline – Estrategia Usos Mixtos

| Ubicación | Tipo de Proyecto | Unidades | Inversión Total (US\$ mm) | Tamaño de Proyecto (sqm) | Retornos Estimados (TIR) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | | | | | YoC ² | Sin Apalancar ³ | Apalancado ^{3,4} |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Usos Mixtos ¹ | 700 | \$27.7 | 66,000 | 8% - 10% | 18% - 20% | 20% - 25% |
| Ciudad de México y Zona Metropolitana | Usos Mixtos ¹ | 650 | \$26.2 | 64,000 | 8% - 10% | 17% - 19% | 19% - 23% |
| Total | | 1,350 | \$53.9 | 130,000 | | | |

¹ Residencial con componente de Retail incluido. ² Estabilizados. ³ Figuras brutas antes de comisiones e impuestos. ⁴ En US\$, LTV: ~40%-50%
 Nota: La información presentada es estimada y por lo tanto sujeta a cambios. Los rendimientos objetivo no están garantizados y podrían variar de los resultados actuales

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el rendimiento esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, el Fideicomiso tiene como objetivo el obtener una tasa interna de retorno de 18% a 22%, en pesos, antes de comisiones e impuestos.⁵

⁵ Estas tasas internas de retorno objetivo no son proyecciones, predicciones o garantías de rendimiento futuro y no puede asegurarse que las tasas internas de retorno objetivo serán alcanzadas. No deben hacerse inferencias en cuanto a si el Fideicomiso ha alcanzado anteriormente, o en un futuro alcanzará, los objetivos establecidos en el presente documento. Por otra parte, no deben hacerse inferencias relativas a recomendaciones para invertir en el Fideicomiso con base en los objetivos establecidos en el presente. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador y sus Afiliadas quedan liberados de toda responsabilidad en relación con la información relacionada con los retornos esperados del Fideicomiso mencionados en el presente.

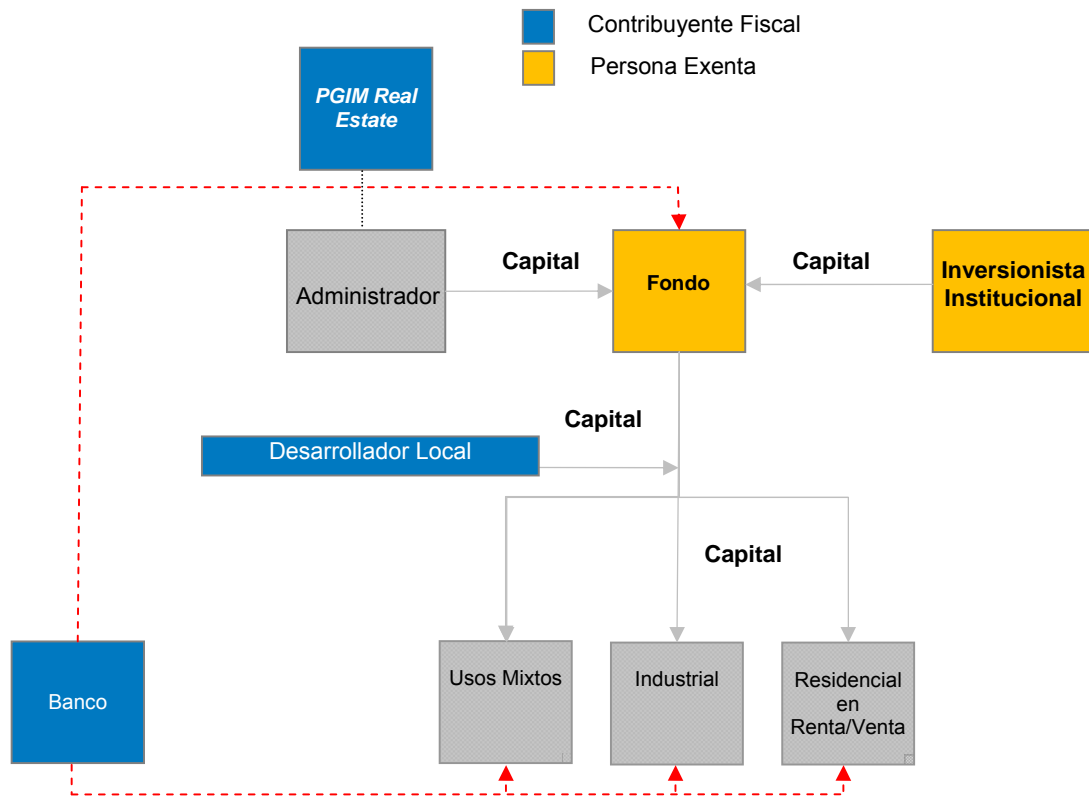
2.2 El Modelo de Negocio

Las estructuras de inversión de PGIM Real Estate son simples y eficientes, diseñadas con base en el perfil y las necesidades de sus clientes. La estructura utilizada por PGIM Real Estate permite que dos o más inversionistas distintos puedan coexistir y contempla tanto a inversionistas exentos como a inversionistas contribuyentes, invirtiendo en una serie de vehículos diseñados para aprovechar las ventajas que los inversionistas puedan tener. PGIM Real Estate, en su labor de administrador, además de contar con gran experiencia en la estructuración de vehículos de inversión, es el coordinador de las numerosas partes del proceso impulsando la ejecución de sus labores de manera ordenada y exitosa. Adicionalmente, PGIM Real Estate reúne a sus socios desarrolladores locales, que en su conjunto permiten consolidar portafolios de escala nacional y diversificación geográfica en los submercados más importantes del país, generando economías de escala y estimulando el negocio al beneficiarlo de su conocimiento, su experiencia y sus habilidades locales, mejorando las probabilidades de éxito de los proyectos adquiridos.

A la par de los procesos anteriores, PGIM Real Estate, a través de su acceso a los mercados de capitales y sus relaciones institucionales, origina, estructura, negocia y obtiene los financiamientos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos, en términos superiores a los de mercado.

Finalmente, PGIM Real Estate analiza, produce y negocia la salida de las inversiones realizadas.

Modelo de Negocio Típico de PGIM Real Estate



Fuente: PGIM Real Estate

Filosofía de Inversión

A continuación se describe la filosofía de inversión general y de procesos utilizada por PGIM Real Estate en los fondos que administra a la fecha:

La plataforma global de PGIM Real Estate, con operaciones en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica utiliza una filosofía consistente, enfocada en un 100% al cliente y con los más altos estándares fiduciarios.

La filosofía de inversión de PGIM Real Estate puede resumirse con los 4 siguientes principios:

- **Enfoque al Cliente:** Los objetivos, restricciones, tolerancia de riesgos, rendimientos y otros requisitos de inversión del cliente deben ser completamente comprendidos y centrales a toda estrategia, portafolio y decisiones de inversión.
- **Ejecución Local:** Las inversiones inmobiliarias son altamente dependientes de la presencia local, conocimientos y contactos en el mercado objetivo. Es por esto que PGIM Real Estate busca socios desarrolladores de la mejor calidad en cada tipo de activo que de manera agregada contribuye a la construcción de portafolios con escala y masa crítica, para asegurar un profundo conocimiento del mercado y la adecuada ejecución en cualquier actividad relacionada a los proyectos.
- **Análisis de Riesgo:** La identificación, el entendimiento y la mitigación de los riesgos inherentes a la inversión son pasos fundamentales para cualquier operación. Esto es particularmente cierto en el sector inmobiliario privado, dada la escasez de información disponible y de las grandes variaciones en datos de mercado a mercado. PGIM Real Estate cree que su presencia local, su red de socios desarrolladores, su experiencia adquirida y la información almacenada a lo largo de cerca de 15 años de experiencia en Latinoamérica y México en los distintos sectores inmobiliarios y en las distintas etapas del ciclo inmobiliario y económico, lo convierte en un líder natural del mercado. El manejo de la información a dicha escala, le permite tomar cada vez mejores decisiones de inversión en representación de sus clientes.
- **Revisión por Equipo:** La ejecución superior se obtiene a través de un acercamiento a la inversión en equipo en la que varios grupos (operaciones, administración de activos e investigación de mercado) revisan y vetan oportunidades de inversión al aportar su conocimiento.

Apalancamiento de la relación con desarrolladores locales

Creemos que el mercado inmobiliario es esencialmente un negocio de presencia, conocimiento y experiencia local. Esto es particularmente cierto en las inversiones que ejecuta PGIM Real Estate, aquellas en las que la actividad local es central para la creación de valor. En este sentido, PGIM Real Estate forma sociedades estratégicas con desarrolladores del más alto nivel, para acceder así al conocimiento especializado (*expertise*) local e identificar posibles inversiones. También es importante señalar que contar con una red de socios desarrolladores amplía el brazo de originación de proyectos que tiene PGIM Real Estate, genera eficiencias y transparencia así como ofrece diversificación y flexibilidad en el control de los proyectos sin sacrificar la capacidad de ejecución del desarrollador en su mercado de dominio.

A través de varios años de experiencia en la realización de inversiones a través de sociedades estratégicas, PGIM Real Estate cree que los controles necesarios para la efectividad de la sociedades con desarrolladores locales son: 1) la aprobación de presupuestos, planes y contratos de arrendamiento, gastos de capital y otras decisiones mayores; 2) control sobre la venta, el financiamiento y el refinanciamiento de los proyectos; 3) mecanismos de protección viables en la asociación empresarial; y 4) la alineación de incentivos financieros de los socios por medio de la correcta estructuración de los flujos del proyecto.

Administración del Portafolio

PGIM Real Estate provee sus servicios de administración de inversión inmobiliaria por medio de equipos dedicados de administración por portafolio. La estrategia de adquisición, desarrollo y venta de las propiedades es un reflejo de una adecuada diversificación de portafolio. Adicionalmente, PGIM Real Estate

liga el desempeño de cada uno de sus equipos al éxito de las propiedades individuales de las sociedades y del portafolio en su totalidad, alineando así los incentivos hacia el beneficio de sus clientes.

PGIM Real Estate en México ha creado un proceso de toma de decisiones que puede sostener grandes volúmenes de inversión cuidando al mismo tiempo los riesgos de cada transacción.

El administrador de portafolio es responsable del proceso de inversión del mismo y se apoya del equipo transaccional, el cual tiene a su vez una amplia experiencia en la estructuración y negociación de inversiones.

Las oficinas regionales de PGIM Real Estate cuentan con equipos con un profundo conocimiento de todos los principales mercados del país. Cada equipo cuenta con una red extensiva de relaciones con los dueños clave, los corredores inmobiliarios y los desarrolladores en los distintos mercados. Los equipos tienen vasta experiencia en la negociación y cierre de propiedades comerciales, industriales, y residenciales. Estos se organizan geográficamente para obtener un mejor entendimiento de los factores económicos que impulsan cada mercado así como las fuerzas y debilidades de los mercados locales.

Oportunidad
de
Inversión

Identificación de Oportunidad de Inversión

El Administrador deberá buscar e identificar potenciales oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o través de los Vehículos de Inversión, realicen Inversiones.

Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.

Comité
de Inversión

Sesiones del Comité de Inversión

- El Administrador podrá en cualquier momento convocar a sesiones del Comité de Inversión para discutir aquellos asuntos que requieran del consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, o de aquellos asuntos que requiera el Administrador
- Las sesiones del Comité de Inversión se celebrarán por lo menos 3 Días Hábiles después del aviso por escrito que haga el Administrador a los miembros del Comité de Inversión. No obstante, la asistencia a las sesiones del Comité de Inversión se entenderá como renuncia a dicha notificación.
- Los miembros del Comité de Inversión podrán participar en las sesiones del Comité de Inversión por medio de conferencias telefónicas o de comunicaciones similares siempre y cuando todas las personas que participen en dicha sesión puedan escucharse entre sí.
- Para que una sesión del Comité de Inversión se encuentre debidamente instalada se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros con derecho a voto en primera convocatoria, para todas las convocatorias subsecuentes la sesión del Comité de Inversión se considerará debidamente instalada con cualquier número de miembros presentes con derecho a voto en la misma.
- Cada miembro del Comité de Inversión tendrá un voto. Se considerará que un miembro del Comité de Inversión no tiene derecho a voto cuando tenga un conflicto de interés en el asunto a discutirse en la sesión convocada.
- Por regla general, todas las medidas adoptadas por el Comité de Inversión serán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión respectiva, en la que deberá haber quórum o por el consentimiento por escrito de la medida adoptada y firmada por la mayoría de miembros del Comité de Inversión con derecho a voto.



**Propósitos
del Comité
de Inversión**

Propósitos del Comité de inversión.

El Comité de Inversión tiene las siguientes facultades:

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

Después de que el Comité de Inversión haya recomendado una oportunidad de inversión potencial, el Administrador deberá someterla al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, para el caso de que la aprobación de la misma sea requerida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Si dicha autorización no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.



Documentación

Finalmente, el proceso de inversión en cada etapa se documenta, entre otros, a través de:

- 1) Minutas del Comité de Inversión del Administrador,
- 2) Actas de Sesión del Comité Técnico, y
- 3) Actas de Asamblea de Tenedores

Proceso de Administración de Inversiones

La larga experiencia de PGIM Real Estate en la administración de activos inmobiliarios, ha permitido que lleve a cabo la estandarización de una serie de procesos internos y externos diseñados para sistematizar el éxito de las inversiones realizadas. Dichos procesos son revisados durante la vida de los proyectos y se enriquecen de las distintas aportaciones. Asimismo, el equipo de administración de PGIM Real Estate cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y nacional con enfoque en el sector de bienes raíces, consultoría en bienes inmuebles y ejecución tanto de adquisiciones como de operaciones.

Administración de Riesgos

PGIM Real Estate administra los riesgos de inversión o de negocios a través de varios procedimientos de control los cuales son acatados a los niveles necesarios.

En primer término, Prudential tiene un equipo interno de auditoría que opera independientemente del de PGIM Real Estate. Este equipo efectúa auditorías a todas las unidades de negocios de Prudential, incluyendo a las de PGIM, Inc. El equipo de auditoría revisa las operaciones de cada área funcional de PGIM Real Estate y ejecuta pruebas de conformidad con las políticas y los procedimientos establecidos a nivel global. Dicho equipo verifica su reporte de auditoría con el director general de cada unidad de negocios.

Adicionalmente, PGIM, Inc. mantiene un comité formal de asesoría de riesgos que revisa todos los materiales de riesgo con respecto a sus unidades de negocio, incluyendo operaciones de tesorería, de contaduría, de comercialización, tributaria y legal.

Por otro lado, PGIM Real Estate mantiene un equipo de *compliance* que presta servicios a todas las regiones de PGIM Real Estate en las Américas, Europa y Asia. El equipo de *compliance* Latinoamérica es el área responsable de asegurarse el apego a (i) las distintas disposiciones jurídicas que regulan nuestros Vehículos de Inversión y la operación y administración de nuestros activos inmobiliarios como son, el uso de información privilegiada, prevención de lavado de dinero, anti-corrupción, conflictos de intereses y privacidad, entre otros, (ii) las políticas internas de Prudential y PGIM Real Estate y (iii) las obligaciones contractuales que tengamos con respecto a nuestros inversionistas, con el fin de reducir riesgo a nuestro negocio y dar cumplimiento a dichas disposiciones/obligaciones. Cabe señalar que en virtud de tener negocios en diferentes jurisdicciones, los estándares que *compliance* sigue e implementa, son aquellos establecidos por las autoridades más exigentes, incluso cuando en un país no sea necesario seguir esos mismos estándares, pues tenemos un compromiso moral de hacer las cosas de manera correcta.

En términos de riesgos de inversión inmobiliaria, un equipo de inversionistas profesionales experimentados maneja el día a día de los fondos de PGIM Real Estate. Estos equipos, que incluyen a profesionales en transacción, evalúan y administran los riesgos de inversión dentro de los portafolios de PGIM Real Estate. Los comités de inversión de PGIM Real Estate revisan y aprueban cada transacción importante. Adicionalmente, los comités de inversión de PGIM Real Estate revisan semestralmente cada portafolio a detalle y evalúan el “plan de negocios” del año siguiente. Asimismo, el equipo contable (i) revisa mensualmente los estados financieros de cada propiedad y (ii) conduce revisiones periódicas in situ de las propiedades y de los libros contables de los socios desarrolladores. Durante estas visitas, los documentos y procedimientos serán examinados y probados para confirmar que cumplen con los requisitos de Prudential y PGIM Real Estate y de sus clientes. El personal del socio desarrollador será entrevistado durante estas visitas para evaluar sus capacidades y la familiaridad que tengan con las propiedades y sus distintas problemáticas. Los procedimientos de control utilizados por las unidades operativas de PGIM Real Estate son examinadas periódicamente por el área de administración de riesgos de Prudential para asegurar su continua efectividad. Al mismo tiempo, las actividades contables, transaccionales y de servicios operativos están sujetas a auditorías internas y a auditorías externas independientes. Finalmente, todas las actividades funcionales de PGIM Real Estate en nombre de los clientes del fondo (i.e., adquisiciones, ventas, reportes, etc.) siguen los procesos desarrollados y probados por PGIM, Inc. a lo largo de los años y las cuales han sido desarrolladas siguiendo estrictas premisas de transparencia y control.

A la fecha, PricewaterhouseCoopers, S.C., realiza las auditorías anuales a todos los programas de inversión basados en México de PGIM Real Estate.

Investigación/Información de Mercado

El equipo de Investigación de PGIM Real Estate acumula inteligencia de mercado respecto de cada tipo de activo en los diferentes submercados del país, en la actualidad y de forma histórica, a fin de complementar la actividad comercial del administrador de portafolio en sus esfuerzos de originación y viabilidad de los proyectos de inversión.

La estrategia de inversión de PGIM Real Estate se encuentra fundamentada en una profunda investigación de mercado. Con especialistas basados en los Estados Unidos de América, Europa, Asia y Latinoamérica, la

investigación de mercados apoya la administración de los distintos portafolios, la actividad transaccional y las estrategias de desarrollo de los proyectos individuales.

Para cada transacción potencial identificada por las áreas de negocio, la división de investigación regional produce un análisis específico a la propiedad, incluyendo estudios económicos y demográficos. En este sentido, cada miembro del comité de inversión de PGIM Real Estate recibe reportes de investigación antes de sesionar.

Origenación de Oportunidades de Inversión

PGIM Real Estate inicia operaciones en Latinoamérica en el 2000⁶ y ha invertido desde el 2003 en México logrando construir relaciones con socios desarrolladores. Es por esto que se ha ganado la reputación como fuente segura e inteligente de capital y con profesionales de inversión altamente calificados. Esta reputación le ha permitido a PGIM Real Estate obtener el acceso a canales directos de tratos que de otra forma no estarían disponibles en un mercado más amplio. Estas líneas directas de negocios crean grandes eficiencias en la inversión del capital del cliente. El equipo de negocios de PGIM Real Estate busca de manera proactiva la integración de nuevas inversiones, principalmente a través de negociaciones directas desarrolladores más que a través de procesos de subasta-remate. PGIM Real Estate busca transformarse en la fuente de capital preferida del desarrollador/propietario basándose en el conocimiento de mercados locales y la creatividad en la estructuración de operaciones que cumplen con los requisitos de ambas partes.

PGIM Real Estate considera que el acercamiento basado en las relaciones produce resultados superiores a los obtenidos a través de procesos de subasta-remate.

Due Diligence

La minuciosa revisión de los aspectos, legal, fiscal, ambiental, *compliance*, potenciales riesgos y de negocios de cada una de las operaciones en las que invierte PGIM Real Estate, mitiga posibles contingencias futuras al mismo tiempo que solidifica el entendimiento estratégico de los proyectos. Es por esto que PGIM Real Estate, directamente y/o a través de sus asesores, evalúa y encuentra soluciones a todos los riesgos inherentes al proyecto y a la contraparte antes de cerrar la transacción. Los riesgos que surjan de dichas revisiones se solucionan contractualmente en la adquisición y/o en la estructuración de la transacción. PGIM Real Estate utiliza una amplia red de “proveedores pre-aprobados” para dichas revisiones, agregándole mayor certidumbre al proceso.

Adquisiciones

PGIM Real Estate ha creado un proceso de adquisiciones que puede sostener altos volúmenes de inversión cuidando al mismo tiempo los riesgos de cada transacción y al dirigirse a esos riesgos en el proceso de estructuración.

Los principales éxitos de estos procesos, que han ido evolucionando en los últimos años, se basan en 3 factores importantes:

- Los procesos de inversión se manejan por el administrador de portafolio. El administrador de portafolio es el responsable de las adquisiciones que se hacen;
- El equipo transaccional tienen vasta experiencia en la estructuración y negociación de inversiones; y
- Las oficinas regionales de PGIM Real Estate cuentan con equipos con un profundo conocimiento de todos los principales mercados en su territorio geográfico. Además, cada uno cuenta con una red extensiva de relaciones con los dueños clave, los corredores inmobiliarios y los desarrolladores en los distintos mercados. Los equipos tienen vasta experiencia en la negociación y cierre de propiedades, comerciales, industriales, y residenciales. Los equipos se organizan geográficamente

⁶ La constitución de PGIM Real Estate en Latinoamérica se llevó a cabo en el año 2000 en Brasil.

para mejor entender los factores económicos que impulsan cada mercado y las fuerzas y debilidades de varios mercados locales. También, las relaciones que se crean con los propietarios, desarrolladores y corredurías a lo largo de los años son clave como fuentes potenciales de operaciones futuras.

Una vez que los equipos identifican la oportunidad, se crea un resumen de inversión, el cuál delinea la propiedad, su ubicación, sus proyecciones ingresos y costos, la estructura financiera, su potencial y los mayores riesgos de inversión y operación. Posteriormente, el administrador de portafolio correspondiente le propone la adquisición potencial al comité de inversión interno y en caso de ser aprobado se continúa con la revisión, negociación y estructuración preliminar para después ser presentado en su versión final ante el comité de inversión oficial.

Administración de Activos

El enfoque a la administración de activos de PGIM Real Estate es una extensión natural de la adquisición de activos del portafolio. La administración de activos está asignada en portafolios específicos y recaen dentro de la responsabilidad directa del administrador de portafolio.

Cuatro componentes directivos forman parte de la administración de activos de PGIM Real Estate:

- Planes estratégicos de desarrollo y de ventas;
- Supervisión de los administradores de las propiedades y de sus socios operacionales;
- Asegurar el cumplimiento de las políticas, los sistemas y procedimientos de contaduría e información establecidos dentro de PGIM Real Estate; y
- Monitorear el desempeño de las propiedades.

Se preparan y mantienen planes estratégicos para cada propiedad y son componentes integrales del proceso de administración de activos interno. Los planes se revisan trimestralmente y se renuevan anualmente.

Los planes estratégicos incluyen generalmente la siguiente información:

- Estrategias a nivel propiedad y su posición en el portafolio;
- Presupuestos anuales operativos y de capital;
- Historiales anuales de los gastos operativos y de capital;
- Proyecciones anuales de ingreso y gastos operativos, gastos de capital y flujo de efectivo;
- Proyecciones demográficas y análisis de mercado;
- Plan de comercialización y de arrendamiento; y
- Recomendaciones de compra/retención/venta por el administrador del activo específico.

Los administradores de activos son los responsables de producir los planes estratégicos correspondientes a cada una de las propiedades. Para esto, trabajan muy de cerca con el socio desarrollador responsable de administrar la propiedad.

Administración de Propiedades

Como administrador de inversión, PGIM Real Estate no realiza directamente los servicios de administración de las propiedades; contrata a terceros para que se ocupen de estos servicios. Esto le permite a PGIM Real Estate unir las fuerzas de una empresa de administración de propiedades con los particulares desafíos de la

administración de portafolios. Esto también elimina conflictos potenciales relativos a la utilización de recursos in-house o de afiliados. En este sentido, PGIM Real Estate también ha formado relaciones estratégicas con varias empresas de administración de propiedades. Estas empresas proveen servicios y reciben su contraprestación de mercado.

Al seleccionar estas empresas para algún proyecto en específico, PGIM Real Estate considera:

- Al equipo profesional que será asignado al proyecto, incluyendo su experiencia con propiedades similares y sus habilidades para dedicarle el tiempo requerido a la propiedad sujeta;
- El historial de la empresa en arrendamientos y administración en el área y mercado relevante, incluyendo su trabajo en proyectos que puedan competir o presentar sinergias con la propiedad sujeta;
- La capacidad de investigación de mercado de la empresa y del conocimiento del mercado local, en especial de su entendimiento de la propiedad sujeta y su posicionamiento en cuanto a la competencia;
- La propuesta de un plan de arrendamiento de la propiedad por parte de la empresa, de la estrategia recomendada para comercializar la propiedad y la habilidad de la empresa para proveer comercialización y publicidad in-house, que posiblemente podrá aumentar la efectividad del esfuerzo general de marketing; y
- Del historial de la empresa al tratar efectivamente con arrendatarios, incluyendo la retención de arrendatarios y la satisfacción global de los arrendatarios con los servicios provistos en las propiedades administradas por la empresa.

PGIM Real Estate continuamente evalúa la efectividad de los administradores de las propiedades y sustituye a las empresas que no cumplan con los estándares necesarios para asegurar el mejor desempeño de las propiedades.

Estrategias de Salida

El desarrollo y la implementación de las estrategias de salida de una propiedad o del portafolio en su totalidad son una parte crítica del proceso de inversión de PGIM Real Estate. La estrategia de salida se planea antes de efectuar la inversión y el periodo de retención y las posibles estrategias para llegar a la salida esperada son parte esencial del proceso inicial de compra, acorde a la situación del mercado en el momento de salida. Más aún, los planes estratégicos anuales evalúan la estrategia de salida original y la actualizan en caso de ser necesario.

Calendario de Inversión

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

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

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

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

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

2.4 Principales clientes

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

2.5 Legislación aplicable y régimen fiscal

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

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

2.6 Recursos Humanos

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

2.7 Información de mercado

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

2.8 Órganos de Gobierno Corporativo

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

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

2.9 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.

2.10 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; (b) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación. 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 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 solicitar al Representante Común que convoque suficientemente informados especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores de que se trate; (e) tener a su disposición la información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común, según se indique en la Convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de 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 BMV por medio de EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual, 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.

2.11 Distribuciones

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del pago de distribuciones en el apartado XI. “ANEXOS – ANEXO 10 – EJEMPLOS NUMÉRICOS” del presente prospecto.

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

3. Patrimonio del Fideicomiso

3.1 Descripción de los Activos Fideicomitados

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por:

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

3.2 Evolución de los Activos Fideicomitados

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 IX del Contrato de Fideicomiso (ver sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”, de este prospecto para mayor información).

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

- El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en los siguientes tipos de activos inmobiliarios, incluyendo sin limitar, activos inmobiliarios de tipo industrial, residencial para venta, residencial para renta, Usos Mixtos, oficinas, clínicas u hospitales y cualesquier otro que se consideren como usos complementarios a estos, con el objetivo tanto de generar diversificación como de generar un balance adecuado entre riesgo y retorno para el Fideicomiso en su conjunto de conformidad con los siguientes rangos aproximados a invertir por sector: (i) industrial – aproximadamente hasta un 70% de las Inversiones, en el entendido, que respecto a Activos Industriales Especulativos no podrá exceder del 10% del Monto Máximo de la Emisión, en el entendido, además, que el Fideicomiso no podrá invertir en Activos Industriales Especulativos cuyo fin sea la manufactura; (ii) residencial (para venta y renta) - aproximadamente hasta un 50% de las Inversiones, en el entendido que respecto del sector residencial para renta no podrá exceder del 20% de las Inversiones; y (iii) Usos Mixtos – aproximadamente hasta un 25% de las Inversiones.
- El Fideicomiso podrá invertir en estrategias de inversión tipo value-add para el reposicionamiento y/o optimización de extracción de valor en portafolios industriales, en cuyo caso, al menos 50% del área rentable bruta de cada edificio construido o en construcción que sea parte del portafolio relevante,

sea objeto de un contrato, de una carta de intención o promesa para ser arrendado, vendido o desarrollado, respectivamente, en el entendido, que, dichas estrategias de inversión no computarán para efectos de la restricción aplicable a Activos Industriales Especulativos descrita en el párrafo inmediato anterior, anterior y en el entendido, además que las Inversiones descritas en este párrafo, no podrán superar el 30% de las Inversiones en el sector industrial.

- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.
- Adicionalmente, el Administrador, a efectos de no generar una sobreexposición a cualquiera de estos tipos de activos inmobiliarios, no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

4. Contratos y Acuerdos

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración se adjunta al presente prospecto, la cual deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 25 de abril de 2017 entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.

Partes del Fideicomiso

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fideicomitente: PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

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

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

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

Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar: PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Fines del Fideicomiso

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles en México, bajo el mecanismo de llamadas de capital (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

- (iii) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión;
- (iv) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- (v) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);
- (vii) tener la titularidad de o adquirir derechos fideicomisarios de cualquier Vehículo de Inversión;
- (viii) otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- (ix) realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- (x) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador;
- (xi) celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xii) celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;
- (xiii) celebrar un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de servicios de este último conforme a la Sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (xiv) contratar al Auditor Externo, y en su caso sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado;
- (xv) contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado;
- (xvi) en caso que ocurra un Evento de Liquidación, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;
- (xvii) pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xviii) preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

- (xix) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- (xx) conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir Dólares o Pesos, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables;
- (xxi) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en Contrato de Fideicomiso;
- (xxii) otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador o el Representante Común designen, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxiii) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas cuya contraparte sea un Banco Elegible, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y mitigar los riesgos atribuibles a cambios en tasa de interés, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (xxiv) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Sección 9.8 del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas en la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;
- (xxv) contratar con cargo al Monto para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Monto para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; incluyendo sin limitar conforme a la Sección 6.1(a) (xiv) del Contrato de Fideicomiso;
- (xxvi) registrar el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias;
- (xxvii) contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y
- (xxviii) 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.

Patrimonio del Fideicomiso

Para obtener más información sobre el Patrimonio del Fideicomiso, por favor refiérase a la Sección “II. LA OFERTA – Características – El Patrimonio del Fideicomiso”, de este prospecto.

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común un inventario de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso a dicha fecha. Las variaciones respecto de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso se harán constar en los estados de cuenta que entregue el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso. Dicho inventario se modificará de tiempo en tiempo y dichas modificaciones deberán de ser reflejadas en los estados de cuenta que emita el Fiduciario.

Emisión de Certificados Bursátiles

De conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el título que ampare los Certificados Bursátiles, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

- En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, según se indica en el Acta de Emisión, emitiendo el número de Certificados Bursátiles descritos en el Acta de Emisión, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de \$100.00 M.N. cada uno; y
- Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares 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 aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de X_i siempre sea un número entero.

n = Número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

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

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

Dónde:

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

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) el factor de suscripción que resulte de la fórmula descrita en el (3) anterior; en el entendido, que el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo, de ser necesario.

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 registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

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 de 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 Adicionales 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 Adicionales respectivas, y (viii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Las distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles serán realizados exclusivamente con 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, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contemplados en el Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos o distribuciones debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del

Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos o distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos convenidos en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Llamadas de Capital

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

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

- para pagar Gastos de Mantenimiento o la Comisión de Administración;
- para pagar Inversiones que se hubiesen comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes, pero solamente durante los 2 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión; y
- para pagar Inversiones de seguimiento, es decir, Inversiones en las que el Fiduciario ya mantenga una Inversión y respecto de las cuales el Administrador determine discrecionalmente que sea apropiado o necesario para preservar, proteger o aumentar el valor de dicha Inversión (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que (1) la suma de cada Monto Adicional Requerido para cualquier Llamada de Capital de este tipo no represente más del 55% de la Inversión respectiva y (2) la suma de todos los Montos Adicionales Requeridos para este tipo de Llamadas de Capital no represente, en su conjunto más del 20% del Monto Máximo de la Emisión, pero, en cada caso, solamente durante los 2 años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión.

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

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

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

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

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, debiendo proporcionar con la misma anticipación y por escrito o por los medios que determine dicho aviso, a Indeval. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

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

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

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcionen el Administrador e Indeval, un registro en el que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el 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 a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas descritas en el inciso (iv) anterior, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en este apartado deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del funcionamiento del mecanismo de llamadas de capital en el apartado XI. "ANEXOS – ANEXO 10 – EJEMPLOS NUMÉRICOS" del presente prospecto.

Periodo de Cura y Cancelación de Certificados

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

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el inciso siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) el monto que resulte de aplicar una tasa anual equivalente a la TIIE Aplicable por 2, calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que, la cantidad señalada en el sub-inciso anterior, será depositada en la Cuenta General y no será considerada como proveniente de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario, con base en la información que hubiere recibido, transferirá a través de Indeval, el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el inciso anterior como resultado del Periodo de Cura referido. Indeval no intervendrá en el cálculo de la penalidad aplicable en el Periodo de Cura contenido en la Sección 3.3 del Contrato de Fideicomiso.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido

en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

Dilución Punitiva

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

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

- en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del funcionamiento del mecanismo de la dilución punitiva en el apartado XI. “*ANEXOS –ANEXO 10 – EJEMPLOS NUMÉRICOS*” del presente prospecto.

Autorización del Comité Técnico para ciertas adquisiciones de Certificados

Con el objeto de mitigar el riesgo de incumplimiento por parte de los Tenedores a las Llamadas de Capital, en caso que durante el Periodo de Inversión cualquier Persona pretenda adquirir, dentro o fuera de bolsa, 1% o más de los Certificados Bursátiles, requerirá la autorización del Comité Técnico, en el entendido que, la autorización del Comité Técnico será necesaria (i) cuando la Persona que adquiriera los Certificados sea un Inversionista Institucional, siempre y cuando dicho Inversionista no sea un Competidor de PGIM, ó (ii) en el supuesto previsto en el numeral (iii) del apartado “Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con

Causa del Administrador” del presente prospecto; ó (iii) en el supuesto previsto en el numeral (iv) del apartado “Consecuencias en caso de la Remoción sin Causa del Administrador” del presente prospecto. Asimismo desde la Fecha de la Emisión Inicial y hasta la Fecha de Vencimiento, cualquier Persona que desee adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad de 20% o más de los Certificados Bursátiles, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico, en el entendido, que la autorización del Comité Técnico no será necesaria en los supuestos descritos en los incisos (ii) y (iii) anteriores.

Cualquier Persona que pretenda realizar una adquisición conforme a lo previsto en el párrafo anterior deberá, en cada caso, notificar su intención de adquirir Certificados Bursátiles al Administrador, quien a su vez deberá convocar a una sesión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador reciba dicha notificación y notificárselo al Representante Común dentro de dicho periodo (quien a su vez pondrá a disposición de los Tenedores que lo soliciten dicha información). 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 Tenedora 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, nacionalidad y, en su caso, miembros del consejo de administración u órgano equivalente y director general), y (iv) una manifestación sobre si existe la intención de adquirir un porcentaje igual o mayor al 20% de los Certificados Bursátiles.

El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar a dicha Persona información que considere necesaria o relevante para adoptar una resolución, en cuyo caso, el plazo para emitir una resolución se extenderá en 20 Días Hábiles adicionales, a partir de la fecha en la que el Comité Técnico reciba la información solicitada. A efectos de emitir su resolución, el Comité Técnico deberá considerar si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de los Tenedores, 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 del 1% o más Certificados Bursátiles que tengan lugar durante el Periodo de Inversión, (i) el Comité Técnico deberá considerar si el adquirente tiene (A) Solvencia Moral, (B) la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, incluyendo la ausencia de un caso de incumplimiento de Llamadas de Capital u obligaciones similares respecto de títulos iguales o análogos a los que se emitirán en términos del Contrato de Fideicomiso y (C) posibles Conflictos de Interés. La autorización del Comité Técnico no será necesaria (x) cuando el cesionario de que se trate sea un Inversionista Institucional, siempre y cuando dicho Inversionista no sea un Competidor de PGIM, (y) en el supuesto previsto en el numeral (iii) del apartado “Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Administrador” del presente prospecto, ó (z) en el supuesto previsto en el numeral (iv) del apartado “Consecuencias en caso de la Remoción sin Causa del Administrador” del presente prospecto. El esquema de aprobación previsto en la Cláusula III del Contrato de Fideicomiso no podrá ser utilizado para restringir en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

El Comité Técnico 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.

Cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en violación de lo previsto en el inciso (a) de este apartado y en la Sección 3.6(a) y/o 3.6(b) del Contrato de Fideicomiso (i) estará obligada a pagar al Fideicomiso una pena convencional por una cantidad igual a la que pagó por dichos Certificados Bursátiles, misma que será depositada en la Cuenta de Distribuciones y considerada como provenientes de una Inversión, y (ii) no podrá ejercer ninguno de los derechos (distintos a los derechos patrimoniales) relacionados con dichos Certificados Bursátiles adquiridos en contravención de lo dispuesto en este apartado, incluyendo (1) designar a miembros del Comité Técnico, (2) solicitar que el Representante Común convoque una Asamblea de Tenedores así como a una sesión del Comité Técnico, ni (3) representar dichos Certificados y votar en la Asamblea de Tenedores. El pago de la pena establecida en el presente párrafo no deberá ser considerado como una aceptación de adquisición por parte del Comité Técnico, en el entendido, sin embargo, que si el adquirente es un Tenedor que adquirió Certificados en la Emisión Inicial y el mismo

mantiene los Certificados así adquiridos en la fecha de determinación respectiva, no le será aplicable la pena convencional descrita en el numeral (i) del presente inciso, pero si lo dispuesto en el numeral (ii) de este mismo inciso.

El Comité Técnico 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 la Cláusula III del Contrato de Fideicomiso, 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 el Comité Técnico 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 III del Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en la Sección correspondiente del Contrato de Fideicomiso, los artículos 64 Bis 1, 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo no previsto, por los artículos y 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dicha asambleas, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario, o tratándose del supuesto previsto en la Sección 4.1(c) del Contrato de Fideicomiso, 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 respecto de la misma el visto bueno del Administrador cuando éste sea quien solicitó la convocatoria, y del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se le haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido, además, que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria respectiva, en los términos en los que le fue presentada. El Fiduciario deberá llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan el 10% o más de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 15 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean el 10% o más del total de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

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

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

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

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones; en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juzgado o tribunal correspondiente siempre que los Tenedores demandantes en términos del párrafo anterior otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la suspensión de la ejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente su oposición. Todas las oposiciones contra una misma resolución de la Asamblea de Tenedores serán resueltas en una misma sentencia, y dicha sentencia surtirá efectos respecto de todos los Tenedores.

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

No obstante cualquier disposición en contrario en el 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.

Si un Tenedor considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro Tenedor, dicho Tenedor deberá declararlo ante los demás Tenedores y solicitar que los Tenedores involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto correspondiente. En caso que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto presentes en la Asamblea respectiva, excluyendo al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o pudiera existir.

Quórum de Instalación y Votación de la Asamblea de Tenedores

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

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

(c) Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en los incisos (viii) y (xvi) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente prospecto se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(d) Para efectos de que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre los asuntos descritos en los incisos (v), (vii), (xi), (xv), (xix) y (xx) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente prospecto se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(e) Para efectos de que la Asamblea de Tenedores que deba resolver el sobre asunto descrito en el inciso (ix) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente prospecto se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos 80% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(f) Para efectos de que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre los asuntos descritos en el inciso (xii) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente prospecto se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores de al menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea deberán estar presentes y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores de al menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha asamblea.

(g) Para poder asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar las constancias emitidas por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, si es el caso, respecto de los Certificados que le pertenezcan a dichos Tenedores, al Representante Común en el lugar indicado en la convocatoria respectiva a más tardar el Día Hábil anterior a

la fecha en que la asamblea deba reunirse. Los Tenedores podrán estar representados en la asamblea por cualquier apoderado, autorizado por una carta poder, firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

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

(i) Los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos descritos en la Sección 4.3(i)(2)(A) y (B) del Contrato de Fideicomiso, deberán abstenerse a votar en las Asambleas de Tenedores que resuelvan los asuntos descritos en las Secciones 4.3(i) o 4.3(x) del Contrato de Fideicomiso, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva. De igual forma los Tenedores que se ubiquen en el supuesto descrito en la Sección 8.2(c) del Contrato de Fideicomiso, deberán abstenerse de votar no participar en las Asambleas de Tenedores, conforme a lo señalado en dicha Sección 8.2(c).

Facultades de la Asamblea de Tenedores

- (i) aprobar (1) cualesquier operaciones que represente el 20% o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 18 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; (2) cualquier operación (A) con Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o cualquiera de las Afiliadas de todos los anteriores o respecto de los Vehículos de Inversión sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o (B) que implique un Conflicto de Interés; en cada caso, por un monto que sea equivalente o mayor al 10% del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 meses contados a partir de que se concrete la primera operación pero que puedan considerarse como una sola; y (3) cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- (ii) remover al Fiduciario y designar a una institución de crédito o casa de bolsa (que deberá ser aprobada por escrito por el Administrador) para actuar como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) a petición del Administrador, aprobar cualquier modificación al Acta de Emisión y al título o los títulos que documenten a los Certificados Bursátiles, así como la primera y segunda prórroga a la Fecha de Vencimiento en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y gastos relacionados conforme a la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso;
- (v) aprobar cualesquiera Inversiones respecto de cualquier activo inmobiliario por sector, cuando estas representen Inversiones acumuladas por arriba de un porcentaje del 50% de las Inversiones.
- (vi) remover al Representante Común y designar a una institución de crédito o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título que documente los Certificados Bursátiles;
- (vii) después de que ocurra un Evento de Liquidación, aprobar la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) después de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, aprobar la remoción con causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad, así como rechazar a cualquier Funcionario Clave sustituto designado por el Administrador en términos de la Sección 3.6(b) del Contrato de Administración;

- (ix) aprobar la remoción sin causa del Administrador de conformidad con el Contrato y a la entidad que deberá sustituir al Administrador en dicha capacidad;
- (x) aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto a favor del Administrador o de los miembros del Comité Técnico, en términos de la Sección 5.2(i) del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) aprobar extensiones al Periodo de Inversión en términos de la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso, así como discutir y, en su caso, aprobar la suspensión del Periodo de Inversión, en caso de que 2 Funcionarios Clave iniciales sean removidos o renuncien y ninguno de ellos sea sustituido (o los sustitutos sean rechazados) en términos del Contrato de Administración;
- (xii) aprobar la cancelación del listado de los Certificados Bursátiles en la BMV o la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV; en el entendido que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando dicha cancelación sea procedente por haberse dado ya cumplimiento a la totalidad de las obligaciones a cargo del Fiduciario conforme a los Documentos de la Emisión;
- (xiii) aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;
- (xiv) aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a la Sección 18.3 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Fines del Fideicomiso o bien la extinción anticipada del Fideicomiso;
- (xv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión) que no se ubique dentro de los Políticas de Inversión del Fideicomiso, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xvi) rechazar a cualquier persona como Funcionario Clave en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- (xvii) 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;
- (xviii) en su caso, aprobar la cesión, transmisión o gravamen de los derechos o delegación del Fideicomitente o Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Inversión de Prudencial a una persona distinta de las Afiliadas de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar o Fideicomitente bajo la Inversión Prudencial;
- (xix) aprobar ya sea de manera previa o posterior a que ocurra, que un cambio de Control no constituya un Evento de Remoción del Administrador conforme a la Sección 6.2(a)(v) del Contrato de Administración; y
- (xx) aprobar cualquier reapertura de la Emisión, es decir, ampliar la Emisión ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles.

Convenios de Voto

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual.

Comité Técnico

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

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, a quienes se designará conforme a lo siguiente:

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto, por cada 10% de tenencia. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, pero en todo caso dentro de los 15 Días Hábiles posteriores a dicha fecha, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores para que los Tenedores ejerzan este derecho, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.
- Siempre y cuando el número de miembros del Comité Técnico nombrados conforme a la Sección 5.2(a)(i) del Contrato de Fideicomiso sea igual o inferior a 9, la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de un miembro del Comité Técnico (y determinar sus correspondientes emolumentos), que en todo caso deberá calificar como Miembro Independiente.
- El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que (1) los miembros designados por el Administrador en ningún caso y en ningún momento podrán representar la mayoría de los miembros del Comité Técnico, (2) el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y (3) la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

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

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

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

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 solo podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador, lo cual podrá realizar en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, al menos el 25% de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos, en

cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. En caso de remoción o 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. Si la designación de cualquiera de los Miembros del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador es revocada, o si cualesquiera de dichos miembros es removido o renuncia por cualquier razón, y dicha situación provocara que los miembros designados por el Administrador representen la mayoría de los miembros que conforman el Comité Técnico, entonces se considerará que todos los miembros designados por el Administrador como automáticamente removidos, y el Administrador tendrá el derecho de llevar a cabo las designaciones conforme a la Sección 5.2(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso que pueden incluir a las mismas personas que estaban actuando como miembros del Comité Técnico al momento de la revocación automática prevista en este párrafo.

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que dichos Tenedores establezcan un plazo distinto al momento de hacer el nombramiento correspondiente, y dicho nombramiento podrá ser revocado, o dichos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser removidos.

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

Salvo por lo previsto en el párrafo siguiente, el nombramiento de miembros del Comité Técnico por el Administrador y por los Tenedores es honorífico y dichos miembros no recibirán contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño de sus funciones, salvo que dichos Tenedores o el Administrador, según sea el caso, expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones será cubierta exclusivamente por los Tenedores o el Administrador que los hayan designado.

La Asamblea de Tenedores podrá fijar una contraprestación a los Miembros Independientes, para lo cual el Administrador podrá poner a su disposición, en la medida en que esté disponible, información relativa a tarifas comercialmente razonables para fijar dicha contraprestación. Dicha contraprestación deberá ser cubierta, en su caso, por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

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

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

Ninguno de los miembros del Comité Técnico designados de conformidad con el presente apartado, deberán, al leal saber y entender de quienes los nombren, haber sido condenados o encontrarse sujetos a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable. En el caso de que alguno de los miembros nombrados se encuentre en cualquiera de dichos supuestos, dicho miembro deberá considerarse como removido automáticamente del Comité Técnico.

Deberes de los Miembros del Comité Técnico

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

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

Si un miembro del Comité Técnico considera que un Conflicto de Interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, dicho miembro deberá declararlo ante los demás y solicitar que los miembros involucrados en el Conflicto de Interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o pueda existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o puede existir.

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

Facultades del Comité Técnico

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

- (i) Sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en el inciso (i) del apartado "Facultades de la Asamblea de Tenedores" del presente prospecto, establecer las políticas conforme las cuales el Patrimonio del Fideicomiso será invertido, y en su caso modificar las Políticas de Valuación, en cada caso, según lo proponga el Administrador y de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) aprobar los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio, y en su caso, para actos de administración, en términos de lo previsto en el Contrato de Administración;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición, transferencia o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% (pero menor del 20%) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un período de 18 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 operaciones entre el Fiduciario o un Vehículo de Inversión con cualquier Tenedor;
- (v) salvo por aquellas operaciones que deban ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores en términos de la Sección 4.3(i) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre Personas Relacionadas del Fiduciario o del Fideicomitente o del Administrador o respecto de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, o que implique un Conflicto de Interés, u otorgar dispensas al Administrador y sus Afiliadas conforme al Contrato de Administración; en el entendido que dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;
- (vi) sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 4.3(i) del Contrato de Fideicomiso discutir y, en su caso, aprobar cualquier endeudamiento, garantía a favor de terceros o

reserva específica que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- (vii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación, remoción y remplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario;
- (viii) designar al Auditor Externo y, en su caso, aprobar la remoción y remplazo del Auditor Externo, en cada caso, según lo proponga el Administrador;
- (ix) discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación del Periodo de Inversión, a propuesta del Administrador de conformidad con lo previsto en la Sección 9.2(a) del Contrato de Fideicomiso;
- (x) solicitar al Fiduciario la contratación Asesores Independientes y aprobar pagos de honorarios y gastos en relación con los mismos de conformidad con la Sección 5.9(a) del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) establecer comités auxiliares exclusivamente para el apoyo de sus funciones, en el entendido que dichos comités auxiliares estarán integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán, en cada caso, presididos por cualquier Miembro Independiente;
- (xii) discutir y en su caso aprobar la celebración por parte del Administrador, del Fiduciario o de Vehículo de Inversión, de contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de las Inversiones y los Vehículos de Inversión, de conformidad con la Sección 9.6(b) del Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) discutir y en su caso aprobar el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles; y
- (xiv) aprobar cualquier adquisición de Certificados Bursátiles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Asuntos Reservados y Requisitos Adicionales

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

Convenios de Voto

Los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios para ejercer su voto en una sesión del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus términos deberá ser notificada al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración para efectos de que el Fiduciario revele dicha información al público en general a través de la BMV y Emisnet, así como la existencia de dicho convenio en el Reporte Anual.

Asesores Independientes

El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario para que éste contrate asesores independientes los cuales podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto para asesorar a los miembros del Comité Técnico (distintos de los miembros que haya nombrado el Administrador que no sean Miembros Independientes de dicho Comité Técnico); en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico y en el entendido, además, que los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de dichos Asesores Independientes serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a las instrucciones del Administrador y no podrán exceder, en conjunto, del Monto para Gastos de

Asesoría. Para evitar dudas, la contratación de los Asesores Independientes es distinta a la contratación de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables o de otro tipo que se efectúe en relación con la implementación, participación, evaluación, adquisición, financiamiento, cobertura, mantenimiento, monitoreo, o venta de cualquier Inversión que lleve a cabo el Administrador, los cuales forman parte de los Gastos de Inversión.

La Asamblea de Tenedores también podrá instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de Asesores Independientes para asesorar a los Tenedores; en el entendido que, dichos Asesores Independientes deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Fiduciario si el Administrador lo considera apropiado. Todos los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes aprobados por la Asamblea de Tenedores deberán ser pagados por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador y no deberán exceder, de manera conjunta, del Monto para Gastos de Asesoría. Para evitar dudas, la contratación de los Asesores Independientes es distinta a la contratación de asesores legales a quienes se encomiende la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, o de aquellos que se contraten para interponer las acciones a que se refiere la Sección 6.1(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

Contrato de Administración

Mediante la celebración del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración se designa a PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. como administrador para que proporcione los Servicios de Administración para beneficio del Fiduciario, en virtud de lo cual PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. conviene en desempeñar sus obligaciones como administrador bajo el Contrato de Fideicomiso.

Para el ejercicio de los poderes otorgados de conformidad con la Sección 2.3(a) del Contrato de Administración, entre los que se encuentran poderes para actos de administración (y en su caso de dominio sujeto a los términos y limitaciones descritos más abajo), el respectivo Apoderado deberá haber obtenido (i) la aprobación previa del Comité Técnico con respecto a cualquier actividad que deba de ser aprobada por el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y/o (ii) la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con respecto a cualquier actividad que deba de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El esquema de la Compensación de Administración previsto en el Contrato de Administración estará establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

En adición a lo previsto en el Contrato de Administración, la responsabilidad del Administrador, sus Afiliadas y las Personas Cubiertas del Administrador se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Administrador será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva. Las Personas Cubiertas del Administrador no incurrirán en responsabilidad alguna frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común o ante cualquier Tenedor, si actúan de buena fe basándose en la firma en cualquier formulario o escrito que le sea entregado y que dicha Personas Cubiertas del Administrador crea es genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona, excepto en la medida en que esa creencia, confianza o selección, constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración. Cada Persona Cubierta del Administrador podrá consultar con asesores legales, valuadores, contadores y otras Personas calificadas seleccionadas por dicha Persona Cubierta del Administrador, y no será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores por ningún acto, hecho u omisión de buena fe que haya tenido lugar con base en el consejo de cualquiera de dichas Personas

calificadas; en el entendido que dicha selección, acción, hecho u omisión no constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el presente.

El Administrador tendrá la obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

Inversión de Prudential

(a) A efecto de alinear los intereses de los Tenedores con los intereses de Prudential, sujeto a la condición suspensiva de que la oferta pública restringida de los Certificados efectivamente se consume, el Fideicomitente y/o sus Afiliadas (en cada caso, actuando por propia cuenta y no en nombre de terceros), adquirirán Certificados Bursátiles en la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por un monto de \$70,290,000.00 M.N.

(b) A efecto de ser designado como Fideicomisario en Segundo Lugar, sujeto a la condición suspensiva de que la oferta pública restringida de los Certificados efectivamente se consume, el Administrador, adquirirá Certificados Bursátiles en la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por un monto de \$710,000.00 M.N. (dicha adquisición de Certificados Bursátiles junto con la adquisición de Certificados Bursátiles descrita en el inciso (a) inmediato anterior, la "Inversión Prudential").

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

(d) En tanto PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. esté actuando como Administrador, el Fideicomitente y/o sus Afiliadas no transmitirán sus Certificados Bursátiles a cualquier Persona distinta a cualquier Afiliada del Administrador, salvo con la autorización de la Asamblea de Tenedores.

(e) A efecto de evitar dudas, en caso que el Administrador renuncie o sea removido como Administrador del Fideicomiso de conformidad con las Secciones 6.1, 6.2 o 6.3 del Contrato de Administración, las limitaciones y restricciones contenidas en las en los incisos (c) y (d) anteriores se tendrán por terminadas.

Inversiones

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar inmuebles de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con la autorización del Comité Técnico para tales efectos, y de ser aplicable, el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, con el consentimiento del Comité Técnico, los cuales se podrán otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de

derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital (en conjunto, las "Inversiones"), en el entendido que las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

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

Procedimiento de Aprobación de Inversiones

El Fideicomiso tendrá un período de inversión que inicia en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que ocurra primero entre (i) el tercer año posterior a la Fecha Emisión Inicial; (ii) la fecha que instruya el Administrador por escrito después de que el Fiduciario haya invertido o se haya comprometido a invertir 80% del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) cualquier fecha propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como Asunto Reservado (el "Período de Inversión"); en el entendido, que el Período de Inversión podrá ampliarse por un período adicional de 1 año, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado, y subsecuentemente, por un segundo período adicional de 1 año; pero en este último caso, según sea propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(d) del Fideicomiso, y en el entendido además, que la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de aprobar extensiones adicionales a las aquí previstas al Período de Inversión conforme a la Sección 4.3(xi) de dicho Contrato de Fideicomiso.

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

- **Identificación de Oportunidades:** El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- **Análisis y Estructuración:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- **Recomendación de Inversión:** Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su recomendación al Comité Técnico y, en algunos casos, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso.
- **Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.** Después de que el Comité de Inversión haya recomendado una oportunidad de inversión potencial, el Administrador deberá someterla al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores según lo requiera el Contrato de Fideicomiso. Si dicha autorización no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

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

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

El Fiduciario deberá invertir el 25% del Monto Máximo de la Emisión dentro de los primeros 2 años siguientes a que se haya realizado la primera Llamada de Capital.

Políticas de Inversión

Para conocer más al respecto, por favor refiérase a la Sección “III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 2. Patrimonio del Fideicomiso – Evolución de los Activos Fideicomitidos” anterior.

Opciones de Inversión

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

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

Vehículos de Inversión

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

El Fiduciario será fideicomisario de los Vehículos de Inversión.

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

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

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que haga que las Inversiones o activos mantenidos en cualquier Vehículo de Inversión sean transferidos a cualquier otro Vehículo de Inversión, o que sean reinvertidos por el mismo Vehículo de Inversión. El Administrador tendrá derecho de determinar a su discreción los términos y condiciones para dicha transferencia, incluyendo sin limitación, la contraprestación, en su caso, que deba de pagar un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión. Una vez que el Fiduciario reciba del Administrador una instrucción por escrito para dichos propósitos, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para poder efectuar dicha transferencia.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario que (i) use más de un Vehículo de Inversión para cualquier Inversión o grupo de Inversiones, incluyendo que alguno de dichos Vehículos de Inversión sea fideicomitente

y/o fideicomisario de cualesquier Vehículos de Inversión, y (ii) termine o liquide cualquier Vehículo de Inversión que no mantenga ninguna Inversión para el beneficio del Fideicomiso.

Apalancamiento

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

- Créditos puente o créditos a la construcción con garantía hipotecaria, cuyos plazos por lo general se estima serían de 6 a 18 meses, según sea el plazo del periodo de construcción;
- Créditos o refinanciamientos cuyo objeto sea sustituir pasivos existentes con créditos que ofrezcan mejores condiciones económicas;
- Créditos para capital de trabajo para mantener gastos y operación del negocio particularmente durante la etapa de inversión, cuyos plazos por lo general se estima serían iguales o menores a dos años;
- Créditos con o sin garantía cuyo objetivo sea facilitar la consumación de una adquisición;
- Créditos revolventes garantizados con activos existentes, entre otros, como cuentas por cobrar, efectivo, inversiones, compromisos por fondear e inmuebles, cuyos plazos por lo general se estima serían iguales o menores a tres años;
- Créditos sobre cuentas designadas para la devolución del IVA, cuyos plazos por lo general se estima serían de un año;
- Créditos de largo plazo con garantía hipotecaria y/o prenda sobre los flujos provenientes de los contratos de arrendamiento para servir la deuda, entre otros, cuyos plazos por lo general se estima serían de 5 a 15 años, según las condiciones de mercado prevalecientes;
- Créditos en moneda nacional o en moneda extranjera, principalmente dólares, según sea la fuente de ingresos esperada del inmueble, siempre evitando una disparidad con la fuente de repago del inmueble;

Los préstamos, créditos o financiamientos descritos en el presente apartado, con respecto a cierto activo o portafolio, únicamente podrán solicitarse, en la misma moneda en la cual se generen los ingresos de dicho activo o portafolio relevante, y en la misma moneda en la que esté tasado el valor de mercado de dicho activo o portafolio relevante, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe algo distinto para la contratación de dichos créditos, préstamos o financiamientos en relación con dicho crédito o portafolio.

El monto total de los préstamos contratados por el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión, en su carácter de acreditado o deudor, conforme a la Sección 9.8(a) del Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del 65% por ciento del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras del último trimestre reportado; en el entendido que dicha restricción sólo será aplicable una vez que el 75% por ciento del Monto Máximo de la Emisión haya sido destinado a Inversiones y en el entendido, además, que en ningún caso los préstamos contratados exclusiva y directamente por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso deberán exceder del 20% del valor de mercado de los activos consolidados del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras del último trimestre reportado (los "Lineamientos de Apalancamiento"); en el entendido, sin embargo que las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso no deberán aplicar a (a) cualquier deuda en la que incurra el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión para refinanciar deudas existentes en el contexto de una renegociación o

reestructura de la misma, y (b) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, y (c) cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión o el Fideicomiso para financiar IVA. El Comité Técnico estará facultado para autorizar préstamos o financiamientos que no se ajusten a los Lineamientos de Apalancamiento, como Asunto Reservado.

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

Cumplimiento con la Ley

El Administrador no deberá realizar acción alguna, ni deberá instruir al Fiduciario para que éste realice acción alguna, que a juicio del Administrador, pudiera anticiparse razonablemente que viole cualquier norma de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión.

Cuenta General

El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta (la “Cuenta General”) para recibir y depositar la Aportación Inicial, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión. Los recursos depositados en la Cuenta General deberán aplicarse para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso. Para todos los efectos a que haya lugar y para los efectos de dicho Contrato de Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión, cualquier monto que haya salido de la Cuenta General a otra Cuenta del Fideicomiso (salvo a la Cuenta de Distribuciones) y que posteriormente salga de dicha Cuenta del Fideicomiso, se entenderá que proviene de la Cuenta General, incluyendo sin limitar para el supuesto previsto en la Sección 12.6 del Contrato de Fideicomiso y para efectos del Cálculo de la Comisión de Administración previsto en el Contrato de Administración.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier monto depositado en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General) para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Periodo de Inversión de conformidad con la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso, pagar Gastos del Fideicomiso, o hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con las secciones 12.1 y 12.2 del Contrato de Fideicomiso. Cada instrucción deberá especificar; (i) el monto que será transferido o pagado, (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados serán aplicados, (iii) la fecha en que el monto deberá ser transferido y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hará dicho pago.

Cada vez que el Comité Técnico (como Asunto Reservado) o la Asamblea de Tenedores aprueben la contratación de un Asesor Independiente, los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente, el Fiduciario deberá utilizar montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General) para, con la instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, pagar cualesquiera honorarios, costos y gastos, hasta un monto máximo de \$10,000,000.00 M.N. (“Monto para Gastos de Asesoría”) relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente. Para evitar dudas, el Monto para Gastos de Asesoría no se tomará en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente, ni para las Distribuciones de Incentivo.

El Fiduciario deberá usar montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General) para pagar cualquier indemnización que deba pagarse conforme a las Secciones 17.2 o 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

A la terminación del Periodo de Inversión el Administrador deberá hacer el cálculo de (i) los montos que serán utilizados para hacer pagos relacionados con las Inversiones aprobadas conforme a la Sección 9.2 del Contrato de Fideicomiso, (ii) los Gastos del Fideicomiso que razonablemente se estime deberán pagarse con fondos de la Cuenta General hasta el término de la vigencia del Contrato de Fideicomiso, (iii) la porción del Monto para Gastos de Asesoría que no se haya utilizado y (iv) las indemnizaciones pagaderas conforme a las Secciones 17.2 o 17.3 del Contrato de Fideicomiso, que razonablemente se espere que deban ser pagadas con fondos de la Cuenta General hasta la terminación del Contrato de Fideicomiso.

Mediante instrucción del Administrador, el Fiduciario fondeará las Cuentas del Fideicomiso (distintas a la Cuenta General y a la Cuenta de Distribuciones) desde donde el Administrador realice los pagos correspondientes. Asimismo mediante instrucción del Administrador el Fiduciario podrá realizar transferencias de la Cuenta General y la Cuenta de Distribuciones a las demás Cuentas del Fideicomiso a efecto de poder cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

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

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier monto depositado en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta de Distribuciones) para pagar Gastos del Fideicomiso, para hacer Inversiones aprobadas durante el Periodo de Inversión en términos del Fideicomiso, o hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con las Sección 12.1 y 12.2 del Contrato de Fideicomiso. Cada instrucción deberá especificar: (i) la cantidad que deba ser transferida o pagada, (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados serán aplicados, (iii) la fecha en que el monto deberá ser transferido y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hará dicho pago.

Asimismo para todos los efectos a que haya lugar y para los efectos del Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión, cualquier monto que haya salido de la Cuenta de Distribuciones a otra Cuenta del Fideicomiso (salvo a la Cuenta General) y que posteriormente salga de dicha Cuenta del Fideicomiso, se entenderá que proviene de la Cuenta de Distribuciones.

Distribuciones

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

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

Distribuciones de Efectivo Disponible

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

- (i) *Primero*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) iguales a la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores al Fiduciario en virtud de la oferta pública restringida de los Certificados o derivadas de la totalidad de las Llamadas de Capital, pero excluyendo el Monto para Gastos de Asesoría y cualquier cantidad para pagar indemnizaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Demás Documentos de la Emisión;
- (ii) *Segundo*, 100% del Efectivo Disponible a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) que satisfagan el Retorno Preferente;
- (iii) *Tercero*, el 50% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores, y el 50% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier retención y pago de impuestos de conformidad con el Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores de conformidad con el apartado (ii) anterior y el presente apartado, más las distribuciones recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el presente apartado; y
- (iv) *Cuarto*, posteriormente, el 80% del Efectivo Disponible será distribuido a los Tenedores y el 20% del Efectivo Disponible será distribuido al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Retorno Preferente previsto en el numeral (i) anterior deberá calcularse en pesos para cada Fecha de Distribución, conforme a la metodología descrita en la definición “Retorno Preferente” de la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1. Glosario de Términos y Definiciones” del presente prospecto.

Retención de Impuestos

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

Devolución

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

Distribuciones de Incentivo ante la Remoción del Administrador

En caso que el Administrador sea removido (i) después de que hubiere ocurrido algún Evento de Remoción del Administrador, excepto por los eventos descritos en las Secciones 6.2(a)(i) y 6.2(a)(ii) del Contrato de Administración, o (ii) sin que hubiere existido un Evento de Remoción del Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, una cantidad en efectivo equivalente a las Distribuciones de Incentivo que dicho Fideicomisario en Segundo Lugar hubiera recibido, asumiendo que en la fecha en que se notifique dicha remoción o renuncia todas las Inversiones hubieren sido enajenadas al valor que resulte del procedimiento descrito en la Sección 12.5(c) del Contrato de Fideicomiso, y los recursos obtenidos de dichas enajenaciones hubieren sido distribuidos en términos de la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

La cantidad señalada en el párrafo anterior será pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar en la fecha en que la remoción del Administrador surta efectos o, en caso de existir un procedimiento judicial bajo el Contrato de Administración en la fecha en que se dicte una resolución por tribunal jurisdiccional competente

en segunda instancia o mediante sentencia definitiva. En caso de que en la fecha en que deba pagarse dicha cantidad, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario podrá hacer dicho pago dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré y las cantidades adeudadas al Fideicomisario en Segundo Lugar causarán intereses a una tasa anual equivalente a la TIIE publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior al día en que la cantidad antes mencionada sea pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar multiplicada por 2.

Para efectos de hacer los cálculos antes señalados, tanto el Fideicomisario en Segundo Lugar como el Representante Común (en este último caso, actuando por instrucciones de la Asamblea de Tenedores) seleccionarán un valuador independiente (similar en prestigio a los Valuadores Independientes utilizados por el Fideicomiso) y se lo notificará a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la remoción o renuncia del Administrador. Si una de las partes omite seleccionar a su valuador independiente dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el valuador independiente seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo. En caso de que las dos partes hubieren hecho su selección dentro del plazo señalado, los 2 valuadores independientes llevarán a cabo su valuación y en caso de que haya una discrepancia menor del 5% entre dichas valuaciones se tomará el promedio de ambas valuaciones y únicamente en el caso que ambas valuaciones difieran por un monto igual o superior de 5%, el Fideicomisario en Segundo Lugar y el Representante Común nombrarán en su conjunto a un tercer valuador independiente el cual realizará una valuación adicional que prevalecerá y cuyo resultado será definitivo y obligatorio, salvo en el caso que dicho tercer avalúo no se encuentre dentro del rango del valor de los primeros dos avalúos, en cuyo caso, el valor que se tomará como definitivo y obligatorio será el equivalente al del promedio de los 3 avalúos. Si dicha designación no ocurre dentro del plazo señalado, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Cámara Internacional de Comercio que designe al tercer valuador independiente. Dicho tercer valuador independiente hará la valuación de todos los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de remoción del Administrador, netos de pasivos. En la valuación de activos inmobiliarios se utilizarán las Políticas de Valuación. Los honorarios y gastos reembolsables que sean razonables y documentados relativos al contratación del valuador independiente serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto de Mantenimiento.

Distribución Final y otras Distribuciones

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

Cualquier cantidad depositada en la Cuenta General u otros montos remanentes que se encuentren depositadas en cualquier otra Cuenta del Fideicomiso distinta a la Cuenta de Distribución, que hayan sido solicitada a los Tenedores en virtud de cualquier Llamada de Capital, y las cuales no hayan sido utilizada para hacer Inversiones y/o pagar Gastos del Fideicomiso, serán devueltas a los Tenedores en la Fecha de Distribución Final. Para evitar cualquier duda, los pagos de dichos remanentes, si los hay, no deberán tomarse en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente, ni para las Distribuciones de Incentivo.

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

Reportes del Administrador y del Fiduciario

Dentro de los 60 días naturales siguientes al final de cada trimestre, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros propietarios del Comité Técnico, al Comité de Inversión y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que así lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

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

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

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

Eventos de Liquidación

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

Liquidación

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

Ausencia de Responsabilidad

En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común ni sus respectivas afiliadas, ni cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, ni los miembros del Comité Técnico (cada uno una “Personas Exculpada”) será responsable ante el Fideicomiso o el Fiduciario o los Tenedores por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la negligencia grave, deshonestidad, dolo o mala fe, o un incumplimiento importante a cualquiera de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión respecto de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso (sin perjuicio de las responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso), o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia o negligencia grave, deshonestidad o mala fe del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fiduciario, el Administrador o sus respectivas Afiliadas y/o la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

Ni el Fiduciario ni el Representante Común estarán obligados a realizar ningún gasto con su propio patrimonio o incurrir en cualquier responsabilidad financiera que no sean aquellas asumidas en su capacidad de fiduciario o representante común, respectivamente, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto por los casos en los que haya negligencia, dolo o mala fe por parte del Fiduciario.

Ni el Fiduciario ni el Representante Común serán responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Contrato de Fideicomiso. En caso que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso así como de conformidad con los demás términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable que sean aplicables al Fiduciario.

El Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de cualquier instrucción, facultad, reporte, constancia o documento que sea entregado al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume ninguna responsabilidad en relación a cualquier declaración hecha por otras partes en el Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión.

Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

Indemnización

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

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

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

Indemnización al Fiduciario

Las partes del Fideicomiso convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores y empleados de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

Las partes del Fideicomiso convienen que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario en caso de existir alguna contingencia fiscal derivada de la operación del Contrato de Fideicomiso o de los demás Documentos de la Emisión. El Fiduciario tendrá derecho a ser representado por sus propios asesores en dichos procedimientos. El Patrimonio del Fideicomiso deberá cubrir al Fiduciario los honorarios, gastos y costos relacionados con dichos procedimientos, en la fecha en que lo solicite el Fiduciario.

Confidencialidad

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso acuerdan, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil se considerará que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier entidad respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dicha entidad; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de propia cláusula de confidencialidad del Fideicomiso, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable o para cumplir con sus facultades u obligaciones conforme a los Documentos de la Emisión, con las limitaciones previstas, en su caso, en dichos documentos, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con los Valuadores Independientes, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor de servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la cláusula de confidencialidad del Fideicomiso.

Los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados Bursátiles expedida por Indeval junto con el listado que al efecto formule el depositante con posición de los valores. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el

Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles.

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

Cesión

Ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones en el Fideicomiso; excepto (i) el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, quienes podrán libremente ceder sus derechos en el Contrato de Fideicomiso a cualquiera de sus Afiliadas, (ii) con el consentimiento de las otras partes del Fideicomiso, o (iii) como expresamente se permita en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier cesión, el cesionario deberá entregar al Fiduciario dicha documentación e información que pueda ser requerida bajo la ley y disposiciones aplicables para el cumplimiento a los fines de las políticas del Fiduciario de “*conoce a tu cliente*” y otros requerimientos similares del Fiduciario previstos en la ley y disposiciones aplicables.

Legislación Aplicable y Jurisdicción

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

Reapertura de la Emisión

Las partes del Fideicomiso, mediante la celebración del mismo, acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo una reapertura de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la BMV; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; y (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad lo establecido en la Sección 4.2(d) y 4.3(xx) del Contrato de Fideicomiso.

4.2 Resumen del Contrato de Administración

Partes del Contrato de Administración

Las partes del Contrato de Administración son:

| | |
|----------------------|--|
| Fiduciario: | CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple |
| Administrador: | PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. |
| Representante Común: | Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero |

Servicios del Administrador

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

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

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

- monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario;
- presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que dicho Comité de Inversión determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en su caso;
- elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso;
- supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas;

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

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

El Administrador podrá celebrar, de forma enunciativa mas no limitativa, contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de los proyectos, inmuebles y los Vehículos de Inversión, incluyendo, entre otros, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, comisión, entre otros, pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso (lo cual, en términos del Contrato de Fideicomiso, debe ser aprobado por el Comité Técnico como Asunto Reservado). Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto de Inversión.

Funciones del Administrador

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

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

En caso que el Administrador tenga un conflicto de interés al realizar alguna operación con partes relacionadas, comunicará dicho conflicto inmediatamente al Comité Técnico, y a más tardar a los 10 Días Hábilés siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de dicho conflicto de interés. Un conflicto de interés podrá existir cuando el Administrador o alguna de sus Afiliadas se vean involucrados en dicha operación entre partes relacionadas que pueda interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades del Administrador conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

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 la Tasa de Retorno Preferente ni cualquier otro retorno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso y (iii) el Administrador tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

Prestadores de Servicios

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

Delegación

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

Indemnización del Administrador

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

Exclusividad

Hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en la que el Fiduciario haya invertido o adquirido la obligación de invertir el 80% del Monto Máximo de la Emisión, (ii) la fecha en la que el Periodo de Inversión haya concluido, (iii) la Fecha de Terminación, y (iv) la fecha en la que el Administrador renuncie o sea removido o remplazado; el Administrador no podrá formar parte o constituir un nuevo fondo o vehículo dedicado exclusivamente a México consistente con las Políticas de Inversión del Fideicomiso en su conjunto o cualquier vehículo de inversión alternativo, salvo con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores, y se obliga a ofrecer, en primera instancia, oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fideicomiso. Ni el Administrador ni sus Afiliadas podrán aprovechar para sí una oportunidad de Inversión rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores en términos más favorables a aquellos que fueron rechazados.

La obligación de exclusividad contenida en el párrafo anterior no prohíbe o de cualquier otra forma limita, restringe o afecta la habilidad o el derecho de PGIM Real Estate en Latinoamérica de continuar operando sus fondos inmobiliarios existentes a la Fecha de Emisión Inicial ni de desarrollar, adquirir, arrendar, o de cualquier otra forma operar inmuebles industriales que sean propiedad de o que estén administrados por PGIM Real Estate en Latinoamérica con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial; incluyendo sin limitación a Terrafina.

Prudential

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

Administrador y del Fideicomitente o por cualquier otra entidad dentro del grupo de Prudential, PGIM, Inc., PGIM Real Estate, S. de R.L. de C.V., no deberán, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el Contrato de Administración o de cualquier obligación o deber que pudiera debérselo a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones de buena fe que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses.

Comité de Inversión

El Administrador deberá establecer y mantener durante la vigencia del Contrato de Administración el Comité de Inversión, con un mínimo de 7 miembros con derecho a voto que tengan experiencia en el sector inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

Actividades de los Miembros del Comité de Inversión

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

Sesiones del Comité de Inversión

Las sesiones del Comité de Inversión se celebrarán por lo menos 3 Días Hábles después del aviso por escrito que haga el Administrador a los miembros del Comité de Inversión; sesiones extraordinarias pueden ser requeridas si el asunto requiere de consideración por parte del Comité de Inversión antes de la siguiente junta programada. El Administrador podrá en cualquier momento convocar a sesiones del Comité de Inversión para discutir aquellos asuntos que requieran del consentimiento, la aprobación, la revisión o la dispensa del Comité de Inversión de conformidad con el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, o de aquellos asuntos que requiera el Administrador. El aviso de convocatoria de cada sesión deberá ser comunicado mediante llamada telefónica o por servicio de mensajería, fax o por cualquier medio electrónico que utilicen los miembros del Comité de Inversión, con por lo menos 3 Días Hábles de anticipación a la fecha en que la sesión se lleve a cabo. La asistencia a las sesiones del Comité de Inversión se entenderá como renuncia a dicha notificación. Para que una sesión del Comité de Inversión se encuentre debidamente instalada se requerirá la presencia de la mayoría de sus miembros con derecho a voto en primera convocatoria, para todas las convocatorias subsecuentes la sesión del Comité de Inversión se considerará debidamente instalada con cualquier número de miembros presentes con derecho a voto en la misma. Los miembros del Comité de Inversión podrán participar en las sesiones del Comité de Inversión por medio de conferencias telefónicas o de comunicaciones similares siempre y cuando todas las personas que participen en dicha sesión puedan escucharse entre sí. Con excepción de lo expresamente establecido en el Contrato de Administración, todas las medidas adoptadas por el Comité de Inversión serán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión respectiva, en la que deberá haber quórum o por el consentimiento por escrito de la medida adoptada y firmada por la mayoría de miembros del Comité de Inversión con derecho a voto. Cada miembro del Comité de Inversión tendrá un voto. Para efectos de claridad, se considerará que un miembro del Comité de Inversión no tiene derecho a voto cuando tenga un conflicto de interés en el asunto a discutirse en la sesión convocada.

Deberes de los Funcionarios Clave

Cada Funcionario Clave actuará de buena fe y en lo que dicho miembro crea es el mejor interés del Fideicomiso, así como actuar, con lealtad y diligencia (de conformidad con lo dispuesto en la LMV) en el ejercicio de sus funciones conforme al Contrato de Administración, en el entendido que (i) la actuación de los Funcionarios Clave, en todos los casos, estará sujeta a las excepciones, limitaciones y derechos previstos para beneficio de los Funcionarios Clave en los Documentos de la Emisión, (ii) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador garantiza o se obliga a que se obtenga la Tasa de Retorno Preferente ni cualquier otro retorno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, y (iii) el Administrador tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

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

Cada Funcionario Clave deberá mantener confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo

en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Fideicomitente, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información divulgada, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción de dicho Funcionario Clave, o (iv) sea en lo que dicho Funcionario Clave considere es el mejor interés del Fideicomiso.

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

Incorporación y Reemplazo de los Funcionarios Clave

Dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave, el Administrador designará un Funcionario Clave sustituto por cada Funcionario Clave que deje de ser Funcionario Clave, sin necesidad de la intervención de Asamblea de Tenedores. Dicho Funcionario Clave sustituto entrará en funciones de manera automática, sin necesidad de la intervención de la Asamblea de Tenedores, a partir de su designación por parte del Administrador; no obstante lo anterior, el Administrador solicitará que se convoque a una Asamblea de Tenedores para notificar la designación de dicho Funcionarios Clave sustituto a los Tenedores.

Los Tenedores que sean titulares de al menos 66% de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación, reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en la Sección 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso, tendrán a más tardar 45 días naturales después de que la notificación les haya sido presentada, para rechazar a la Persona o Personas designadas conforme a la Sección 3.6(a) del Contrato de Administración, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores solamente podrá rechazar a la Persona designada a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo y siempre y cuando no medie dolo o mala fe en su decisión, y en el entendido, además, que transcurrido dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores apruebe el rechazo, la designación del Administrador deberá entenderse ratificada por los Tenedores. En caso que cualquier designación sea rechazada, el Administrador podrá designar a Personas distintas dentro de los 45 días naturales siguientes al rechazo correspondiente, para lo cual el Administrador solicitará que se convoque a una Asamblea de Tenedores para notificar la designación de dicho Funcionarios Clave sustituto a los Tenedores y los Tenedores que sean titulares de al menos 66% de los Certificados Bursátiles que se encuentren en circulación, reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en la Sección 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso, tendrán la facultad de rechazar dicha nueva designación a más tardar dentro de los 45 días naturales después de que la notificación respectiva les haya sido presentada, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a las Personas designadas a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores apruebe el rechazo, la designación del Administrador deberá entenderse ratificada por los Tenedores.

En el supuesto en que 2 de los Funcionarios Clave sean removidos o renuncien y que ninguno de ellos haya sido sustituido (o los sustitutos sean rechazados) en términos del Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores con el quorum establecido en la Sección 4.2(d) del Contrato de Fideicomiso, tendrá la facultad de suspender el Periodo de Inversión hasta que se haya designado al menos a un nuevo Funcionarios Clave sustituto, el cuál será reanudado automáticamente una vez que se hayan designado los nuevos Funcionarios Clave designados en términos del Contrato de Administración. En el caso de que el Periodo de Inversión se suspenda por resolución de la Asamblea de Tenedores, 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, que le correspondan en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión.

Duración de las obligaciones de los Funcionarios Clave

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

Indemnización de los miembros del Comité de Inversión y Funcionarios Clave

Cada miembro del Comité de Inversión y cada Funcionario Clave deberá ser indemnizado por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso en los mismos términos que al Administrador.

Responsabilidades

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, Funcionarios Clave, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes (cada uno, una "Persona Cubierta del Administrador") se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Administrador será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Administrador por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva. En caso de remoción del Administrador con causa, el Administrador estará obligado a responder civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de sus obligaciones en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva.

Excluyente de Responsabilidad

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

Comisión por Administración

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, el Administrador tendrá derecho a una comisión (la

"Comisión de Administración"), a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, y el Fiduciario ya sea directamente o por conducto del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, deberá pagar dicha Comisión de Administración. En caso que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, la Comisión de Administración se pagará hasta la fecha en que efectivamente el Administrador deje de prestar servicios al Fiduciario. En caso de que un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva haya determinado que el Administrador, en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Administración, actuó con dolo, mala fe, negligencia o fraude, y que como consecuencia directa de dicho actuar, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva, deberá ser compensado contra cualesquier cantidades que en ese momento el Fiduciario adeude al Administrador, incluyendo sin limitación, contra la Comisión de Administración conforme al Contrato de Administración.

La Comisión de Administración se pagará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, en parcialidades mensuales, dentro de los primeros 10 Días Hábiles del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual se calculará de la siguiente forma:

- (i) para cualquier fecha de cálculo que tenga lugar durante el Periodo de Inversión será una cantidad igual a
 - (1) 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha (dicha suma, el "Monto Efectivamente Invertido"), más el IVA correspondiente; *más*
 - (2) 1.50% por año sobre la cantidad que resulte de restar (A) al Monto Máximo de la Emisión, menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento generados a dicha fecha de cálculo, (B) el Monto Efectivamente Invertido a dicha fecha.
- (ii) para cualquier fecha de cálculo que tenga lugar después de que el Periodo de Inversión termine, una cantidad igual a 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha, *menos* la suma de todas las Inversiones Vendidas o declaradas como pérdida total por el Valuador Inmobiliario a dicha fecha, determinada en Pesos, más el IVA correspondiente.

Renuncia del Administrador

Exclusivamente si llegase a ser ilegal para el Administrador llevar a cabo los Servicios de Administración como se señala en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Administrador podrá renunciar como Administrador del Fideicomiso con las consecuencias descritas más adelante.

Causas de Remoción del Administrador

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

- que el Administrador o cualquier Funcionario Clave cometa fraude o actúe con negligencia grave, dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, o que incumpla con alguna de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o los demás Documentos de la Emisión, si dichas conductas o incumplimientos no se subsanan dentro de los 3 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de los mismos y ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva; o

- que cualquier declaración hecha por el Administrador en cualquier Documento de la Emisión se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha, si dicha declaración continúe siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 3 meses después de que el Administrador tenga conocimiento de la misma, y de ello resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, según lo determine un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva; o
- que el Fideicomitente y/o sus Afiliadas, según sea aplicable, dejen de ser Tenedores de los Certificados de los que son titulares o incumplan con cualquier Llamada de Capital; o
- que el Administrador se disuelva, liquide o sea declarado insolvente en concurso mercantil, y que la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 90 Días Hábles siguientes a la fecha de su presentación; o
- que el Administrador o el Fideicomitente (o sus causahabientes o cesionarios permitidos) dejen de ser Controlados por Prudential Financial, Inc. o alguna de sus afiliadas o subsidiarias, en cada caso, salvo que los Tenedores conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(d) aprueben, ya sea de manera previa o posterior a que ocurra, que un cambio de Control conforme al presente inciso no constituya un evento de remoción del Administrador;
- que 2 de los Funcionarios Clave sean removidos de, o renuncien a su cargo y que ninguno de ellos sea sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración, y que lo anterior no se subsane dentro de los 6 meses siguientes a que el Administrador tenga conocimiento de tal hecho; o
- que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave sean declarados culpables por autoridad judicial competente, de cualquier delito de índole patrimonial, y que tratándose de un Funcionario Clave el Funcionario Clave de que se trate no haya sido removido dentro de los 30 Días Hábles siguientes a que se declare la culpabilidad.

En caso de que el Administrador o Funcionarios Clave reincidan más de 2 veces en un Evento de Remoción del Administrador del mismo tipo, no será aplicable subsecuentemente el periodo de cura respecto del Evento de Remoción del Administrador correspondiente.

Después de que cualquier Evento de Remoción del Administrador tenga lugar, los Tenedores que sean titulares de al menos 66% de los Certificados que se encuentren en circulación, reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en la Sección 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso, podrán remover con causa al Administrador con las consecuencias previstas a continuación.

Remoción del Administrador sin Causa

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

Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción del Administrador

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

- el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador;
- el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la cantidad descrita en la Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso, salvo que hubiere ocurrido el Evento de Remoción del Administrador descrito en las Secciones 6.2(a)(i) y (ii) del Contrato de Administración;

- (iii) la obligación del Fideicomitente y/o sus Afiliadas así como del Fideicomisario en Segundo Lugar de mantener la Inversión Prudencial terminará, y en consecuencia, entre otras, el Fideicomitente y/o sus Afiliadas, así como el Fideicomisario en Segundo Lugar, tendrán el derecho de disponer libremente de cualesquier Certificados Bursátiles de los que sean titulares sin necesidad de la autorización del Comité Técnico en términos de la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) el Fideicomitente, el Administrador, cada miembro del Comité de Inversión, los Funcionarios Clave y cualquier otra Persona Cubierta del Administrador seguirán teniendo derecho a ser indemnizados de conformidad con la Sección 17.2 (a) del Contrato de Fideicomiso, pero sólo con respecto a cualesquier Daños (1) relacionados con las Inversiones realizadas antes de la remoción o renuncia del Administrador (2) que surjan de o en relación con sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia de , o que por alguna otra causa surjan de los servicios prestados por el Administrador como administrador del Fideicomiso;
- (v) el Fiduciario, en conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, deberá celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1) el nombramiento de un administrador sustituto para que actúe como "Administrador" del Fideicomiso, así como las obligaciones y los derechos de dicho administrador sustituto, (2) el retiro del Administrador como administrador del Fideicomiso y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier otro Documento de Emisión, salvo aquellas que deban subsistir a cargo del Administrador a pesar de que ya no se desempeñe como tal, según se establezca en los propios Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, y (3) el cambio del nombre del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para que no incluya las palabras "Prudencial" o "PGIM" o cualquier variación del mismo, en el entendido que hasta que el administrador sustituto celebre un contrato de administración sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como administrador del Fideicomiso, el Administrador continuará actuando como Administrador del Fideicomiso con todos los derechos y obligaciones que se establecen en el Contrato de Administración y en los Documentos de la Emisión, excepto que durante ese período de tiempo el Administrador no podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones. En caso que, dentro de los 120 días después de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador o la fecha en la que el Administrador renuncie, no se hubiere designado a un administrador sustituto o no se hubiere celebrado el contrato de administración sustituto respectivo, el Administrador liquidará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las Secciones 15.3, 15.4, 15.5, y 15.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (1) la Asamblea de Tenedores tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que celebre un contrato de administración sustituto en cualquier momento durante el proceso de liquidación, y (2) con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador tendrá derecho de designar a un tercero para que concluya el proceso de liquidación. En el momento que se celebre el contrato de administración sustituto, la renuncia o remoción del Administrador será efectiva y todas sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo cualquier otro Documento de la Emisión se darán por terminadas, salvo por aquellas que en términos de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable deban subsistir a la terminación del Contrato de Administración. En su caso, el administrador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores; y
- (vi) la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad de suspender el Periodo de Inversión hasta que se haya designado a un administrador sustituto.

Consecuencias en caso de Remoción sin Causa del Administrador

Tras la remoción sin causa del Administrador conforme a la Sección 6.5 del Contrato de Administración, todas las consecuencias previstas en la Sección 6.4 del Contrato de Administración tendrán lugar y, adicionalmente:

- (i) el Administrador removido tendrá derecho a todas las Comisiones de Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción. Además, el Administrador tendrá derecho a recibir, en la fecha en la que la remoción del

Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 12 meses siguientes contados a partir de dicha fecha; en el entendido que, dichas comisiones serán calculadas (1) si la remoción ocurre durante el Periodo de Inversión, aplicando un porcentaje anual del (a) 1.75% sobre el Monto Efectivamente Invertido a la fecha en que surta efectos su remoción más (b) 1.50% sobre la cantidad que resulte de restar (A) al Monto Máximo de la Emisión menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento generados a dicha fecha de cálculo, (B) el Monto Efectivamente Invertido a dicha fecha, ó (2) si la remoción ocurre después de que haya terminado el Periodo de Inversión; aplicando un porcentaje anual del 1.75% sobre los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a la fecha de remoción; salvo que el periodo para que suceda la Fecha de Vencimiento a partir de la remoción del Administrador fuere menor a 12 meses, en cuyo caso se pagará por el tiempo que reste hasta la Fecha de Vencimiento;

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

Cesión

Ninguna de las partes del Contrato de Administración podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el mismo, salvo (i) el Administrador, quien podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquier otra entidad de Prudential, (ii) con el consentimiento de las partes en el Contrato de Administración, o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Administración.

Derecho Aplicable y Jurisdicción

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

5. El Fideicomitente y el Administrador

El Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad mercantil, sin antecedentes operativos, constituida bajo la modalidad de sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. La constitución del Fideicomitente (bajo la denominación PLA Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.) consta en escritura pública número 118,541 de fecha 19 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México el día 21 de octubre de 2015 bajo el folio mercantil electrónico número 5449664-1.

La participación del Fideicomitente, en dicho carácter, se limitará a:

- transferir la Aportación Inicial al Fideicomiso;
- adquirir, directamente y/o a través de sus Afiliadas (en cada caso, actuando por propia cuenta y no en nombre de terceros), Certificados Bursátiles que efectivamente se coloquen en la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por un monto igual a la Coinversión; sin que dicha adquisición exceda en ningún caso de dicha cantidad.
- una vez que todos los activos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso sean distribuidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, notificar al Fiduciario, y al Representante Común la terminación del Fideicomiso; y
- autorizar la modificación al Contrato de Fideicomiso de conformidad con los términos del mismo.

El Fideicomitente no tiene obligación de aportar bienes o realizar pagos al Fiduciario o cualquier otra Persona de conformidad con los Documentos de la Emisión, salvo por la Aportación Inicial. Para mayor información respecto al Fideicomitente, ver la sección “IV.B EL FIDEICOMITENTE. -1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente” del presente prospecto.

El Administrador

El Administrador es una sociedad mercantil, sin antecedentes operativos, constituida bajo la modalidad de sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. La constitución del Administrador (bajo la denominación PLA Administradora IV, S. de R.L. de C.V.) consta en escritura pública número 118,540 de fecha 19 de octubre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México el día 21 de octubre de 2015 bajo el folio mercantil electrónico número 544964-1.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

Aunque el Administrador como tal no ha administrado fondos de capital, PGIM, Inc. cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer. Como afiliada de PGIM Real Estate, nuestro Administrador tiene acceso a la plataforma inmobiliaria vertical, a las estrechas relaciones con los participantes de la industria, inteligencia de mercado y capacidades de administración de PGIM Real Estate y participa en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PGIM Real Estate proporciona a nuestro Administrador ventajas

significantes en el abastecimiento, evaluación, aseguramiento, adquisición, financiamiento, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades.

Para mayor información del Administrador así como su relación con PGIM Real Estate, ver las secciones “IV.A EL ADMINISTRADOR” y “V. PGIM REAL ESTATE” del presente prospecto.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador

El Administrador tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones:

Comisión por Administración

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, el Administrador tendrá derecho a una comisión (la "Comisión de Administración"), a partir de la Fecha de Emisión Inicial y, a menos que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración, hasta la Fecha de Terminación, y el Fiduciario ya sea directamente o por conducto del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, deberá pagar dicha Comisión de Administración. En caso que el Administrador sea removido o renuncie de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, la Comisión de Administración se pagará hasta la fecha en que efectivamente el Administrador deje de prestar servicios al Fiduciario. En caso de que un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva haya determinado que el Administrador, en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Administración, actuó con dolo, mala fe, negligencia o fraude, y que como consecuencia directa de dicho actuar, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia o mediante sentencia definitiva, deberá ser compensado contra cualesquier cantidades que en ese momento el Fiduciario adeude al Administrador, incluyendo sin limitación, contra la Comisión de Administración conforme al Contrato de Administración.

La Comisión de Administración se pagará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, en parcialidades mensuales, dentro de los primeros 10 Días Hábilés del mes calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. La Comisión de Administración anual se calculará de la siguiente forma:

- (i) para cualquier fecha de cálculo que tenga lugar durante el Periodo de Inversión será una cantidad igual a
 - (1) 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha (dicha suma, el "Monto Efectivamente Invertido"), más el IVA correspondiente; *más*
 - (2) 1.50% por año sobre la cantidad que resulte de restar (A) al Monto Máximo de la Emisión, menos los Gastos de Emisión y Gastos de Mantenimiento generados a dicha fecha de cálculo, (B) el Monto Efectivamente Invertido a dicha fecha.
- (ii) para cualquier fecha de cálculo que tenga lugar después de que el Periodo de Inversión termine, una cantidad igual a 1.75% por año sobre la suma de todos los montos transferidos de la Cuenta General para realizar (directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión) Inversiones y pagar Gastos de Inversión a dicha fecha, *menos* la suma de todas las Inversiones Vendidas o declaradas como pérdida total por el Valuador Inmobiliario a dicha fecha, determinada en Pesos, más el IVA correspondiente.

Exclusivamente para fines informativos se incluye un ejemplo numérico del cálculo del pago de la Comisión de Administración en el apartado XI. "ANEXOS – ANEXO 10 – Ejemplos Numéricos" del presente prospecto.

Otros gastos y costos

Los siguientes costos y gastos del Fideicomiso se pagarán de conformidad con lo siguiente:

Gastos de Emisión

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

Gastos de Inversión y Gastos de Desinversión

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

Gastos de Mantenimiento

Todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo del mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente, Valuador Inmobiliario y cualesquiera otros gastos derivados de la valuación de los Certificados, los Vehículos de Inversión, o las Inversiones, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Administrador en relación con el Contrato de Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (f) los gastos incurridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, incluyendo terceros administradores,

(g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (i) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, (j) cualesquier compensación que deba ser pagada a los Miembros Independientes, (k) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador o al Fideicomitente, (l) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (m) cualesquiera impuestos que el Fiduciario deba retener y enterar, o pagar, conforme a la Ley Aplicable, y (n) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Comisión de Administración, las Distribuciones de Incentivo, ni los Gastos de Inversión.

7. Criterios Generales de la Emisión y Protección de los Intereses de sus Tenedores

Para conocer los criterios generales de la emisión y de protección de los intereses de los Tenedores, referirse a la Sección *“III. EL FIDEICOMISO Y LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Contratos y Acuerdos - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de este prospecto.

8. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

A esta fecha ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente ni el Administrador han celebrado operaciones con partes relacionadas o que pudieran representar un conflicto de interés.

9. Auditor Externo

El Administrador contrató los servicios de PricewaterhouseCoopers, S.C. para rendir un informe sobre procedimientos convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. en relación con ciertas aseveraciones contenidas en el presente prospecto, mismo que se adjunta como Anexo 7. Para mayor información respecto de los honorarios del Auditor Externo derivados del rendimiento de dicho informe, ver sección "II. LA OFERTA – 4. *Gastos Relacionados con la Emisión – Honorarios de auditores externos*" del presente prospecto.

Asimismo, en términos de la Sección 13.5 del Contrato de Fideicomiso, tan pronto sea posible, el Fideicomiso deberá contratar a PricewaterhouseCoopers, S.C. como el auditor externo del Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, previa aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, sin limitación el pago de gastos y honorarios del Auditor Externo) serán considerados como Gastos de Mantenimiento, en términos del Fideicomiso.

10. Valuador Independiente

En términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario contratará como valuador independiente a la persona propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico como un Asunto Reservado. El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Independiente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Independientes adicionales, previa aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado; en el entendido, que previo a la contratación de cualesquiera Valuadores Independientes sustitutos, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos Valuadores Independientes, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

El Valuador Independiente valorará los Certificados y a los Vehículos de Inversión de manera trimestral o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público general a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Inmobiliario, 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.

11. 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.

12. Deudores Relevantes

El Fideicomiso no utilizará los recursos de la Emisión Inicial para otorgar de manera preponderante créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En términos del Contrato de Fideicomiso y a los Lineamientos de Inversión, el Fideicomiso destinará los recursos de la Emisión Inicial para realizar Inversiones en activos inmobiliarios de los sectores industrial, residencial y de Usos Mixtos.

No obstante lo anterior, el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso no depende de una sola Inversión. De conformidad con los Lineamientos de Inversión, y a efecto de no generar una sobreexposición a cualquier tipo de activos inmobiliarios, el Administrador no deberá invertir más del 20% del Monto Máximo de la Emisión en un solo proyecto, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores

IV.A. EL ADMINISTRADOR

1. Historia y Desarrollo del Administrador

PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. (constituido originalmente bajo la denominación PLA Administradora IV, S. de R.L. de C.V.), es una entidad de reciente creación que actuará como Administrador del Contrato de Fideicomiso, la cual no cuenta con antecedentes operativos.

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividades principales

Las actividades de PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V., consistirán principalmente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como Administrador bajo los Documentos de la Emisión (incluyendo, sin limitar, adquirir, en la Fecha de Emisión Inicial, 7,100 Certificados Bursátiles como parte de la Inversión Prudencial).

2.2 Canales de distribución

El Administrador no realiza actividad adicional alguna distinta de actuar como Administrador del Fideicomiso.

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador del Fideicomiso y, actualmente, el Administrador no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

2.4 Clientes principales

El Administrador no realiza ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

2.5 Legislación aplicable

El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad 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.

Ver la sección "II. LA OFERTA - 1. Características de los Valores – 1.40 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles" del presente prospecto.

2.7 Recursos Humanos

El Administrador no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Administrador.

2.8 Desempeño Ambiental

PGIM Real Estate está comprometido en proveer bienes raíces de forma sustentable a nivel global, por lo que cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental creado para prevenir, disminuir y/o mitigar los riesgos ambientales, durante el ciclo de vida de los bienes raíces buscando reducir los consumos de energía, agua y las emisiones de carbono. PGIM Real Estate desde el 2011, cuenta con un sistema interno de Certificación Sustentable, llamado SMART Blue, creado para hacer más eficiente la forma de construir sustentablemente y que los desarrollos en operación implementen mejores prácticas en sustentabilidad operativa.

2.9 Información de Mercado

Ver la sección "IV.A. EL ADMINISTRADOR. - 1. Historia y Desarrollo del Administrador" del presente prospecto.

2.10 Descripción de los Principales Activos

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados 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 Fijo

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, cuyo capital social fijo asciende a la cantidad de \$2.00 M.N. 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 fijo, ni el número y clases de partes sociales que lo componen.

Al 25 de abril de 2017, la estructura corporativa del Administrador es la siguiente:

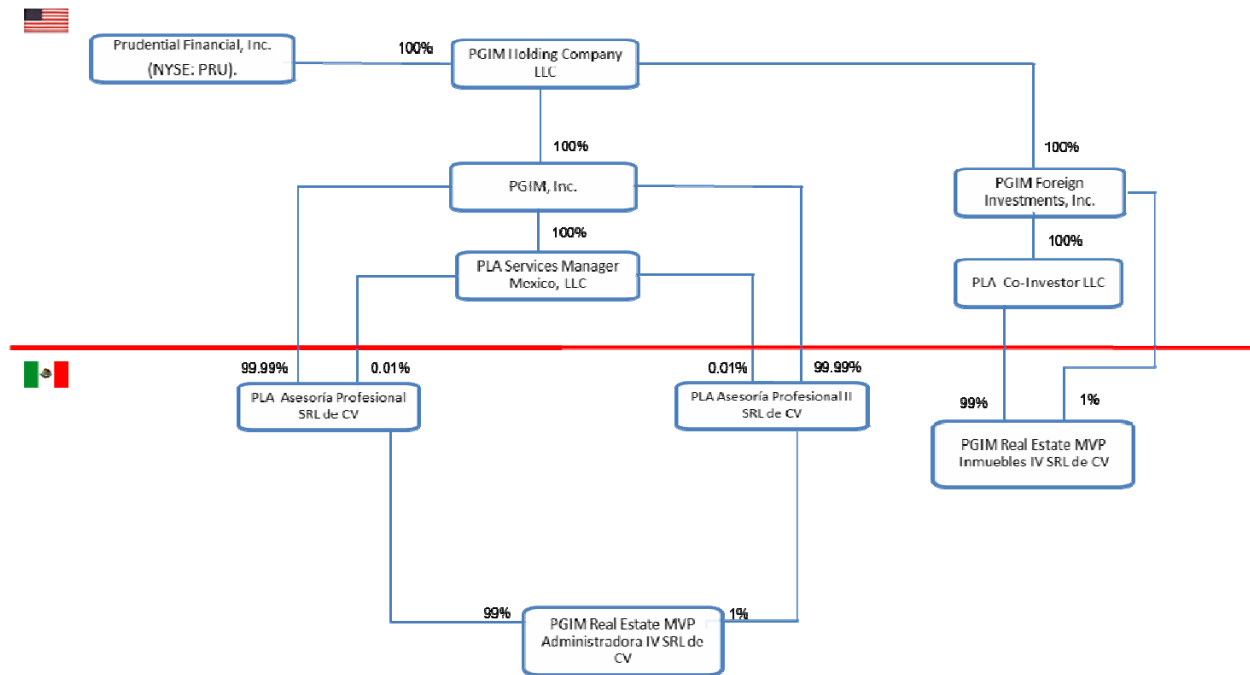
| Socio | No. de Partes Sociales | Valor | Porcentaje de participación |
|--|------------------------|---------------|-----------------------------|
| PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. | 1 | \$99.00 M.N. | 99% |
| PLA Asesoría Profesional II, S. de R.L. de C.V. ⁷ | 1 | \$1.00 M.N. | 1% |
| Total: | 2 | \$100.00 M.N. | 100% |

Las principales actividades de PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. son ser propietario y administrar inmuebles 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 PLA Asesoría Profesional II, S. de R.L. de C.V. son ser propietario y administrar inmuebles 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.

⁷ Mediante contrato de cesión de partes sociales de fecha 28 de marzo de 2016 PLA Services Manager Mexico LLC le cedió su parte social a PLA Asesoría Profesional II, S. de R.L. de C.V.

A continuación se incluye un esquema de la estructura corporativa del Administrador:



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 gerentes o los socios del Administrador consideren relevantes.

2.14 Información Financiera del Administrador

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye información financiera del Administrador.

2.15 Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular Única y en virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación mexicana, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como Administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Administrador, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

3. Administradores y Socios

A la fecha del presente prospecto, la administración del Administrador recae en Enrique Lavín Treviño, designado como un administrador único por los socios del Administrador.

El administrador único durará en su cargo hasta que la persona designada para sustituirlo tome posesión del mismo, en términos de los estatutos sociales del Fideicomitente.

En términos generales, y sujeto a las restricciones y limitaciones dispuestas en los estatutos sociales del Fideicomitente, el administrador único tiene los siguientes poderes y facultades para representar al Administrador:

- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y sus artículos correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Código Civil Federal, con todas las facultades generales y especiales conforme a la Ley;
- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y sus artículos correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos,
- (iii) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, emitir, endosar y avalar todo tipo de títulos de crédito en nombre del Administrador, de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC;
- (iv) Poder para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar otras personas físicas o morales para manejarlas y para girar en contra de las mismas; y
- (v) Poder para otorgar y revocar poderes generales y especiales, con o sin facultades de sustitución, dentro del ámbito de los poderes y facultades otorgados por los estatutos sociales. De considerarlo conveniente, a los apoderados que designen podrán conferirles la facultad de otorgar y revocar poderes, pudiendo éstos hacerlo así sucesivamente.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre el Administrador Único o algún directivo relevante del Administrador.

El Administrador Único no cuenta con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo. Asimismo, el Administrador no cuenta con programas o convenios en beneficio del Administrador Único, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

Denominación

En la Asamblea General de Socios reunida el 15 de abril de 2016, cuya acta fue protocolizada mediante la escritura pública número 119,604 de fecha 20 de abril de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el día 23 de mayo de 2016 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 544964-1, los socios del Administrador aprobaron el cambio de denominación de PLA Administradora IV, S. de R.L. de C.V. a PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V.

Objeto Social

El objeto social del Administrador consiste principalmente en la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles.

Para llevar a cabo su objeto social, el Administrador podrá realizar los actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto.

Del Capital Social y las Partes Sociales

El capital social del Administrador estará dividido en tantas partes sociales como socios formen parte del Administrador. Cada socio podrá tener más de una parte social en caso de que el Administrador emita, por resolución de la Asamblea de Socios, distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus tenedores derechos diferentes, de conformidad con disposiciones aplicables de leyes y reglamentos. Dichas partes sociales representarán la participación de los socios en el capital social del Administrador. Los socios serán responsables únicamente hasta por el monto de sus respectivas participaciones en el capital social del Administrador.

Las partes sociales que representen el capital social mínimo fijo y variable del Administrador estarán divididas en 2 Series, como sigue: (a) las partes sociales de la Serie "A" representarán en todo tiempo el capital mínimo fijo del Administrador; y (b) las partes sociales de la Serie "B" representarán en todo tiempo el capital variable del Administrador.

Las partes sociales de las Series "A" y "B" podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las partes sociales que representan el capital social del Administrador conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

De la Asamblea de Socios

La Asamblea General de Socios es el órgano supremo del Administrador. La Asamblea General de Socios tiene los más amplios poderes y facultades para determinar y ratificar toda clase de actos y operaciones llevados a cabo por el Administrador

Las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Socios son obligatorias para todos los socios, incluso para aquéllos que hayan estado ausentes en las respectivas Asambleas Generales de Socios o que hayan votado en contra de dichas resoluciones.

Las Asambleas Generales de Socios se consideran válidamente convocadas y celebradas en virtud de primera o ulterior convocatoria si el 51% del capital social del Administrador se encuentra representado en las

mismas y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por mayoría de votos de los socios presentes o representados en la misma, salvo por los asuntos específicamente señalados en los estatutos sociales del Administrador, en cuyo caso se observarán las reglas de instalación y voto correspondientes.

Los socios del Administrador siempre tendrán el derecho a participar en las Asambleas Generales de Socios, gozando de 1 voto por cada \$1.00 M.N., representado por sus respectivas partes sociales. Para ser admitidos a las Asambleas Generales de Socios, éstos deberán estar inscritos en el Libro Especial de Socios.

De conformidad con el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los socios podrán tomar resoluciones sin necesidad de celebrar Asambleas Generales de Socios. Para todos los efectos legales a que haya lugar, las resoluciones así adoptadas serán igualmente válidas a aquellas adoptadas en una Asamblea General de Socios, inclusive respecto de aquellos puntos que de conformidad con los estatutos sociales se establece específicamente que deberán resolverse en Asambleas de Socios.

Las Asambleas Generales de Socios deberán celebrarse en el domicilio social del Administrador de conformidad con lo previsto en la convocatoria correspondiente, cuando sean convocadas por el Gerente o Consejo de Gerentes, según corresponda, o por el Secretario o Prosecretario del Administrador, si los hubiere, el Vigilante del Administrador o por cualquier socio del Administrador.

No habrá necesidad de convocatoria cuando todos los socios del Administrador estén presentes o representados en la Asamblea General de Socios correspondiente, ni cuando se trate de la continuación de una Asamblea General de Socios legalmente convocada y celebrada, en la inteligencia de que cuando dicha Asamblea haya sido interrumpida, el lugar, el día y la hora de su continuación hayan sido fijados.

De la Administración

La administración del Administrador es confiada a 1 o más Gerentes Propietarios designados por la Asamblea General de Socios. En el caso de que se designen 2 o más Gerentes Propietarios, deberán actuar siempre colegiadamente, constituyendo el Consejo de Gerentes del Administrador. Se podrá nombrar un número correspondiente de Gerentes Suplentes que sustituirán a los Gerentes Propietarios en caso de ausencia o incapacidad de los mismos. El Gerente o las personas que formen el Consejo de Gerentes, según corresponda, Propietarios o Suplentes, ocuparán sus cargos según lo resuelva la Asamblea General de Socios que los designe, podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que su o sus sucesores, según corresponda, hayan sido designados y hayan tomado posesión de sus cargos.

El Consejo de Gerentes, en su caso, designará a un Presidente de entre sus miembros. La Asamblea General de Socios y/o el Gerente Único y/o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a un Secretario del Administrador, el cual no podrá ser el Gerente Único o podrá no ser miembro del Consejo de Gerentes, según sea el caso. También se podrá nombrar un Prosecretario.

La Asamblea General de Socios, el Gerente Único, o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a uno o más funcionarios del Administrador, a quienes se les conferirán los poderes y facultades que sean necesarios o convenientes dentro del ámbito de facultades y limitaciones que tenga el Gerente Único o el Consejo de Gerentes, según corresponda, en los términos de los estatutos sociales, para administrar al Administrador en asuntos cotidianos. Los poderes que se les otorguen a dichos funcionarios estarán limitados a celebrar actos o tomar decisiones que no estén exclusivamente reservadas a la Asamblea General de Socios, al Gerente Único o al Consejo de Gerentes, según corresponda, o de conformidad con lo señalado en los estatutos sociales. Dichos funcionarios ocuparán sus cargos indefinidamente hasta que renuncien a sus cargos o sus poderes y facultades sean revocados por la Asamblea General de Socios o por el Consejo de Gerentes.

Duración

La duración del Administrador es indefinida.

IV.B. EL FIDEICOMITENTE

1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente

PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. (constituido originalmente bajo la denominación PLA Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.), es una entidad de reciente creación que actuará como Fideicomitente del Contrato de Fideicomiso, la cual no cuenta con antecedentes operativos.

2. Descripción del Negocio

2.1 Actividades principales

Las actividades de PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. consistirán principalmente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como Fideicomitente bajo los Documentos de la Emisión (incluyendo, sin limitar, adquirir, en la Fecha de Emisión Inicial, 702,900 Certificados Bursátiles como parte de la Inversión Prudencial).

2.2 Canales de distribución

El Fideicomitente no realiza actividad adicional alguna distinta de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso.

2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente del Fideicomiso y, actualmente, el Fideicomitente no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Fideicomitente no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

2.4 Clientes principales

El Fideicomitente no realiza ninguna otra actividad aparte de actuar como Fideicomitente del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

2.5 Legislación aplicable

El Fideicomitente 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 Fideicomitente es contribuyente del impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado.

Para mayor información, ver la sección “II. LA OFERTA - 1. Características de los Valores – 1.40 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles” del presente prospecto.

2.7 Recursos Humanos

El Fideicomitente no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Fideicomitente.

2.8 Desempeño Ambiental

PGIM Real Estate está comprometido en proveer bienes raíces de forma sustentable a nivel global, por lo que cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental creado para prevenir, disminuir y/o mitigar los riesgos ambientales, durante el ciclo de vida de los bienes raíces buscando reducir los consumos de energía, agua y las emisiones de carbono. PGIM Real Estate desde el 2011, cuenta con un sistema interno de Certificación Sustentable, llamado SMART Blue, creado para hacer más eficiente la forma de construir sustentablemente y que los desarrollos en operación implementen mejores prácticas en sustentabilidad operativa.

2.9 Información de Mercado

Ver la sección “IV.B EL FIDEICOMITENTE. -1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente” del presente prospecto.

2.10 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 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 Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social Fijo

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, cuyo capital social fijo asciende a la cantidad de \$2.00 M.N. 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 fijo, ni el número y clases de partes sociales que lo componen.

Al 25 de abril de 2017, la estructura corporativa del Fideicomitente es la siguiente:

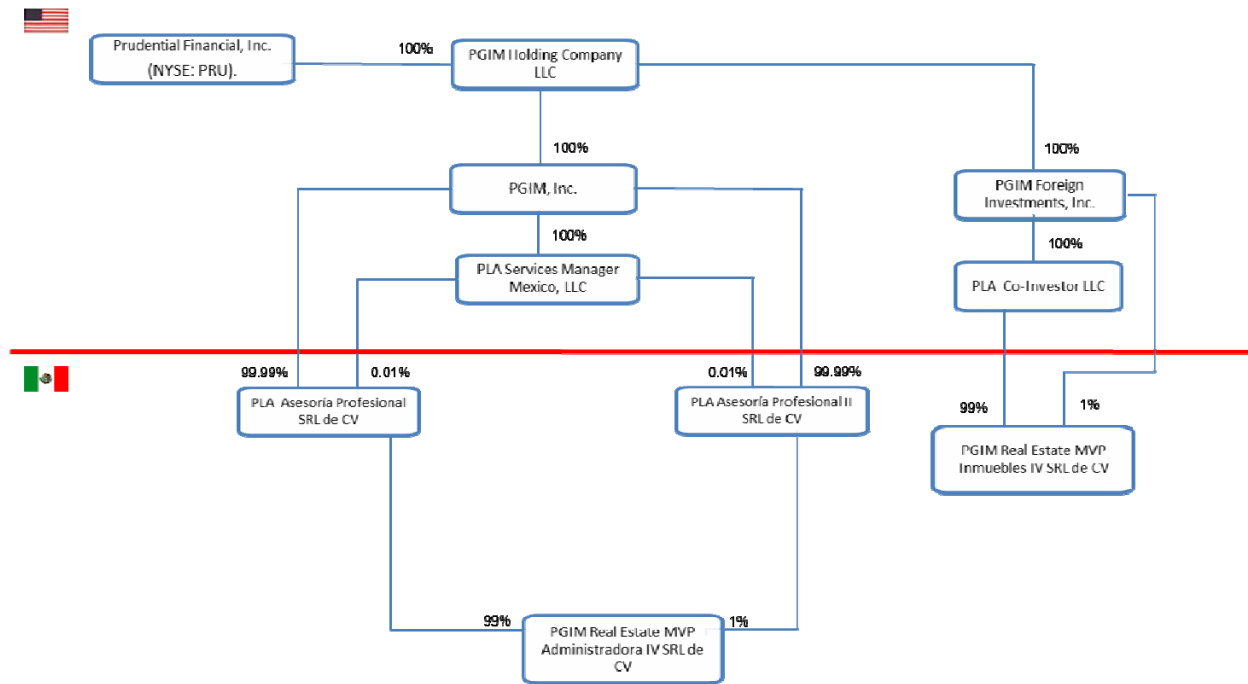
| Socio | No. de Partes Sociales | Valor | Porcentaje de participación |
|--|------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| PLA Co-Investor LLC | 2 (Serie A y B) ⁸ | \$99.00 M.N. | 99% |
| PGIM Foreign Investments, Inc ⁹ | 1 (Serie A) | \$1.00 M.N. | 1% |
| Total: | 2 | \$100.00 M.N. | 100% |

Para mayor información de las principales actividades llevadas a cabo por PLA Co-Investor LLC y PGIM Foreign Investments, Inc ver la sección “V. PGIM REAL ESTATE” del presente prospecto.

⁸ La Serie B es representativa del capital variable del Fideicomitente, que asciende a \$98.00 M.N.

⁹ Mediante ciertos contratos de cesión de partes sociales de fecha 29 de septiembre de 2016 (i) PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. le cedió su parte social a PLA Co-Investor LLC , y (ii) PGIM Real Estate MVP Administradora IV, S. de R.L. de C.V. le cedió su parte social a PGIM Foreign Investments, Inc

A continuación se incluye un esquema de la estructura corporativa del Fideicomitente:



2.13 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 gerentes o los socios del Fideicomitente consideren relevantes.

2.14 Información Financiera del Fideicomitente

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye información financiera del Fideicomitente.

2.15 Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular Única y en virtud de que el Fideicomitente 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 del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) en relación con (i) los canales de distribución y comercialización del Fideicomitente, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

2.16 Datos de Contacto

La oficina principal del Fideicomitente se ubica en Paseo de la Reforma No. 412, Piso 18, Colonia Juárez, Cuauhtémoc, Ciudad de México, y el número telefónico de contacto es +52 (55) 5093-2770.

3. Administradores y Socios

A la fecha del presente prospecto, la administración del Fideicomitente recae en Enrique Lavín Treviño, designado como un administrador único por los socios del Fideicomitente.

El administrador único durará en su cargo hasta que la persona designada para sustituirlo tome posesión del mismo, en términos de los estatutos sociales del Fideicomitente.

En términos generales, y sujeto a las restricciones y limitaciones dispuestas en los estatutos sociales del Fideicomitente, el administrador único tiene los siguientes poderes y facultades para representar al Fideicomitente:

- (i) Poder general para pleitos y cobranzas, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y sus artículos correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Código Civil Federal, con todas las facultades generales y especiales conforme a la Ley;
- (ii) Poder general para actos de administración, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para la Ciudad de México y sus artículos correlativos en todos y cada uno de los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos,
- (iii) Poder para otorgar, suscribir, aceptar, emitir, endosar y avalar todo tipo de títulos de crédito en nombre del Fideicomitente, de conformidad con el artículo 9 de la LGTOC;
- (iv) Poder para abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, así como para hacer depósitos y girar contra ellas y designar otras personas físicas o morales para manejarlas y para girar en contra de las mismas; y
- (v) Poder para otorgar y revocar poderes generales y especiales, con o sin facultades de sustitución, dentro del ámbito de los poderes y facultades otorgados por los estatutos sociales. De considerarlo conveniente, a los apoderados que designen podrán conferirles la facultad de otorgar y revocar poderes, pudiendo éstos hacerlo así sucesivamente.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre el administrador único o algún directivo relevante del Fideicomitente.

El administrador único no cuenta con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo. Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con programas o convenios en beneficio del administrador único, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Fideicomitente:

Denominación

En la Asamblea General de Socios reunida el 15 de abril de 2016, cuya acta fue protocolizada mediante la escritura pública número 119,605 de fecha 20 de abril de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio fue inscrito el día 23 de mayo de 2016 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 544966-1, los socios del Fideicomitente aprobaron el cambio de denominación de PLA Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V. a PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L. de C.V.

Objeto Social

El objeto social del Fideicomitente consiste principalmente en la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles.

Para llevar a cabo su objeto social, el Fideicomitente podrá realizar los actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto.

Del Capital Social y las Partes Sociales

El capital social del Fideicomitente estará dividido en tantas partes sociales como socios formen parte del Fideicomitente. Cada socio podrá tener más de una parte social en caso de que el Fideicomitente emita, por resolución de la Asamblea de Socios, distintos tipos o categorías de partes sociales que otorguen a sus tenedores derechos diferentes, de conformidad con disposiciones aplicables de leyes y reglamentos. Dichas partes sociales representarán la participación de los socios en el capital social del Fideicomitente. Los socios serán responsables únicamente hasta por el monto de sus respectivas participaciones en el capital social del Fideicomitente.

Las partes sociales que representen el capital social mínimo fijo y variable del Fideicomitente estarán divididas en 2 Series, como sigue: (a) las partes sociales de la Serie "A" representarán en todo tiempo el capital mínimo fijo del Fideicomitente; y (b) las partes sociales de la Serie "B" representarán en todo tiempo el capital variable del Fideicomitente.

Las partes sociales de las Series "A" y "B" podrán ser suscritas y adquiridas por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, debiendo observarse en todo caso las disposiciones aplicables de la Ley de Inversión Extranjera. Las partes sociales que representan el capital social del Fideicomitente conferirán a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

De la Asamblea de Socios

La Asamblea General de Socios es el órgano supremo del Fideicomitente. La Asamblea General de Socios tiene los más amplios poderes y facultades para determinar y ratificar toda clase de actos y operaciones llevados a cabo por el Fideicomitente.

Las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Socios son obligatorias para todos los socios, incluso para aquéllos que hayan estado ausentes en las respectivas Asambleas Generales de Socios o que hayan votado en contra de dichas resoluciones.

Las Asambleas Generales de Socios se consideran válidamente convocadas y celebradas en virtud de primera o ulterior convocatoria si el 51% del capital social del Fideicomitente se encuentra representado en

las mismas y sus resoluciones serán válidas únicamente cuando se adopten por mayoría de votos de los socios presentes o representados en la misma, salvo por los asuntos específicamente señalados en los estatutos sociales del Fideicomitente, en cuyo caso se observarán las reglas de instalación y voto correspondientes.

Los socios del Fideicomitente siempre tendrán el derecho a participar en las Asambleas Generales de Socios, gozando de 1 voto por cada \$1.00 M.N., representado por sus respectivas partes sociales. Para ser admitidos a las Asambleas Generales de Socios, éstos deberán estar inscritos en el Libro Especial de Socios.

De conformidad con el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los socios podrán tomar resoluciones sin necesidad de celebrar Asambleas Generales de Socios. Para todos los efectos legales a que haya lugar, las resoluciones así adoptadas serán igualmente válidas a aquellas adoptadas en una Asamblea General de Socios, inclusive respecto de aquellos puntos que de conformidad con los estatutos sociales se establece específicamente que deberán resolverse en Asambleas de Socios.

Las Asambleas Generales de Socios deberán celebrarse en el domicilio social del Fideicomitente de conformidad con lo previsto en la convocatoria correspondiente, cuando sean convocadas por el Gerente o Consejo de Gerentes, según corresponda, o por el Secretario o Prosecretario del Fideicomitente, si los hubiere, el Vigilante del Fideicomitente o por cualquier socio del Fideicomitente.

No habrá necesidad de convocatoria cuando todos los socios del Fideicomitente estén presentes o representados en la Asamblea General de Socios correspondiente, ni cuando se trate de la continuación de una Asamblea General de Socios legalmente convocada y celebrada, en la inteligencia de que cuando dicha Asamblea haya sido interrumpida, el lugar, el día y la hora de su continuación hayan sido fijados.

De la Administración

La administración del Fideicomitente es confiada a 1 o más Gerentes Propietarios designados por la Asamblea General de Socios. En el caso de que se designen 2 o más Gerentes Propietarios, deberán actuar siempre colegiadamente, constituyendo el Consejo de Gerentes del Fideicomitente. Se podrá nombrar un número correspondiente de Gerentes Suplentes que sustituirán a los Gerentes Propietarios en caso de ausencia o incapacidad de los mismos. El Gerente o las personas que formen el Consejo de Gerentes, según corresponda, Propietarios o Suplentes, ocuparán sus cargos según lo resuelva la Asamblea General de Socios que los designe, podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente y continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que su o sus sucesores, según corresponda, hayan sido designados y hayan tomado posesión de sus cargos.

El Consejo de Gerentes, en su caso, designará a un Presidente de entre sus miembros. La Asamblea General de Socios y/o el Gerente Único y/o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a un Secretario del Fideicomitente, el cual no podrá ser el Gerente Único o podrá no ser miembro del Consejo de Gerentes, según sea el caso. También se podrá nombrar un Prosecretario.

La Asamblea General de Socios, el Gerente Único, o el Consejo de Gerentes, según corresponda, podrán designar a uno o más funcionarios del Fideicomitente, a quienes se les conferirán los poderes y facultades que sean necesarios o convenientes dentro del ámbito de facultades y limitaciones que tenga el Gerente Único o el Consejo de Gerentes, según corresponda, en los términos de los estatutos sociales, para administrar al Fideicomitente en asuntos cotidianos. Los poderes que se les otorguen a dichos funcionarios estarán limitados a celebrar actos o tomar decisiones que no estén exclusivamente reservadas a la Asamblea General de Socios, al Gerente Único o al Consejo de Gerentes, según corresponda, o de conformidad con lo señalado en los estatutos sociales. Dichos funcionarios ocuparán sus cargos indefinidamente hasta que renuncien a sus cargos o sus poderes y facultades sean revocados por la Asamblea General de Socios o por el Consejo de Gerentes.

Duración

La duración del Fideicomitente es indefinida.

5. Auditor Externo

El Administrador contrató los servicios de PricewaterhouseCoopers, S.C. para rendir un informe sobre procedimientos convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. en relación con ciertas aseveraciones contenidas en el presente prospecto, mismo que se adjunta como Anexo 7. Para mayor información respecto de los honorarios del Auditor Externo derivados del rendimiento de dicho informe, ver apartado “II. LA OFERTA – 4. *Gastos Relacionados con la Emisión – Honorarios de auditores externos*” del presente prospecto.

Asimismo, en términos de la Sección 13.5 del Contrato de Fideicomiso, tan pronto sea posible, el Fideicomiso deberá contratar a PricewaterhouseCoopers, S.C. como el auditor externo del Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, previa aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, sin limitación el pago de gastos y honorarios del Auditor Externo) serán considerados como Gastos de Mantenimiento, en términos del Fideicomiso.

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

6. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

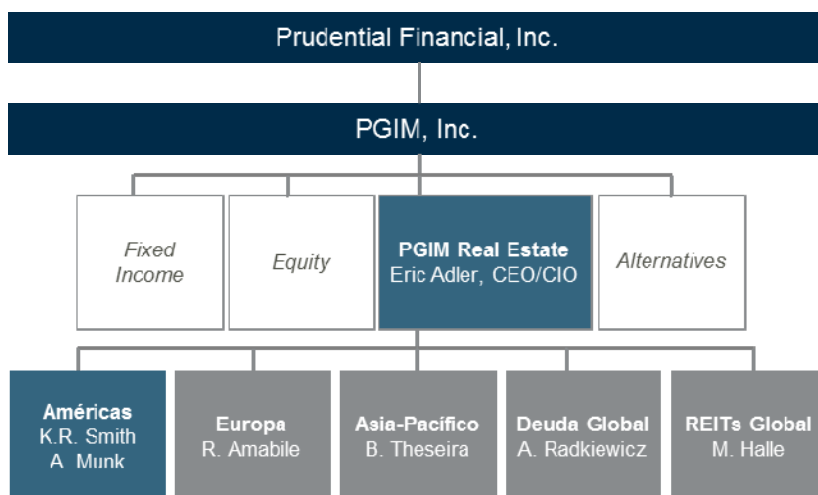
A esta fecha el Fideicomitente no ha celebrado ni con el Fiduciario ni con el Administrador operaciones con partes relacionadas o que pudieran representar un conflicto de interés. Actualmente el Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

Para mayor información respecto a las actividades del Fideicomitente, ver la sección “*IV.B EL FIDEICOMITENTE – 2. Descripción del Negocio*” de este prospecto.

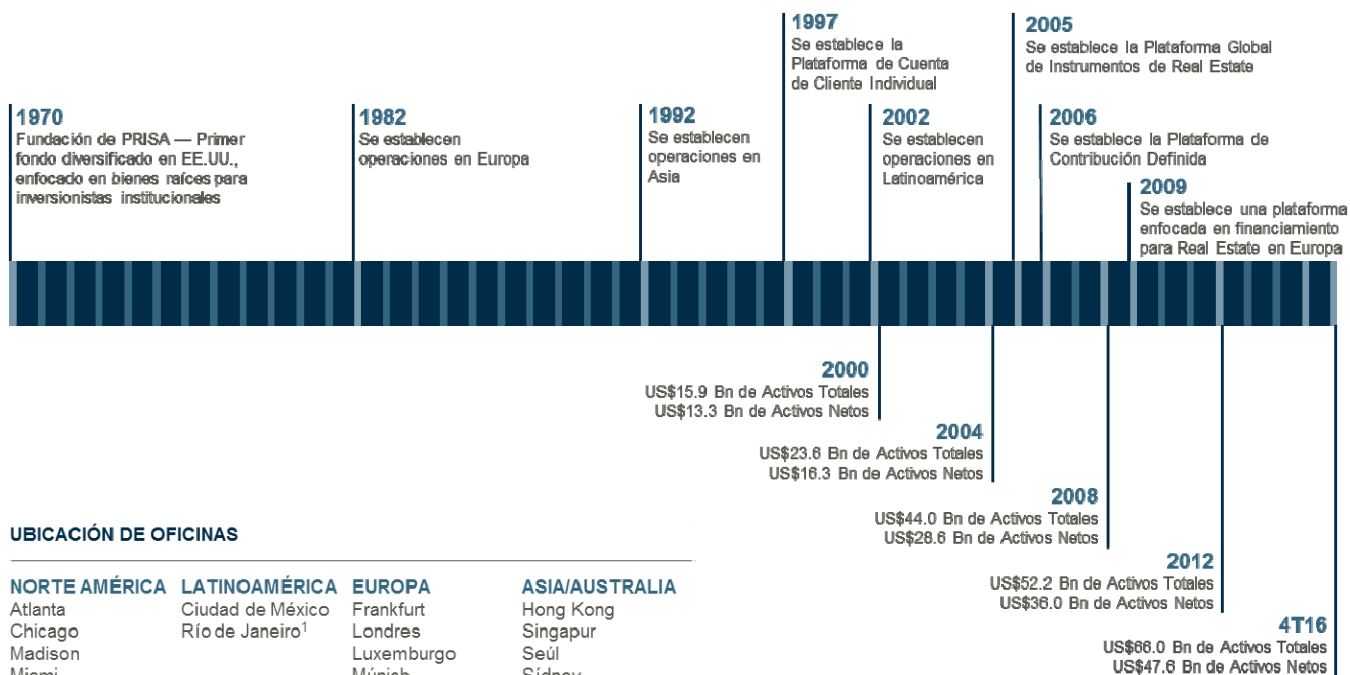
V. PGIM REAL ESTATE

Esta sección incluye cierta información histórica relativa a las inversiones realizadas por PGIM Real Estate, así como ciertas proyecciones, estimaciones futuras y otros datos basados en supuestos de naturaleza incierta y contingente. Aun cuándo creemos que dichos supuestos son razonables, su naturaleza es subjetiva y los mismos se podrían ver afectados adversamente por múltiples factores, incluyendo movimientos en el tipo de cambio, tasas de interés, actividad económica, condiciones de mercado, entre otros. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. Como en cualquier otra inversión similar, no se puede garantizar ni se garantiza que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro de algún rango esperado, puesto que la existencia, y en su caso, magnitud, de tales rendimientos, están sujetas a múltiples riesgos. La información que se presenta a continuación se proporciona únicamente para efectos ilustrativos. Entre otras cosas, dicha información no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que se alcanzará rendimiento alguno. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso o los fondos descritos en esta sección, o cualquiera de las inversiones que éstos realicen, generará rendimiento alguno, o rendimientos dentro del rango descrito, o que no sufrirá pérdidas. Es posible que los Tenedores no obtengan rendimiento alguno e, incluso pierdan parte o la totalidad de su inversión. Ni nuestro Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus directores, consejeros, afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador, el Intermediario Colocador, sus directores, consejeros, afiliadas y subsidiarias quedan liberados de toda responsabilidad en relación con dicha información.

Prudential Financial, Inc.



PGIM Real Estate – Más de 45 años de servir a nuestros inversionistas



PGIM Real Estate en México

Con base en nuestra propia experiencia, consideramos que PGIM Real Estate en México es de los únicos administradores institucionales de bienes raíces en México con un *track record* comprobado en recorrer todo el ciclo completo de inversión que integra desde el levantamiento de capital hasta la venta/salida del fondo; pasando por la inversión, administración y estabilización de cada una de las clases de activos representadas en las Políticas de Inversión del Fideicomiso:

- Industrial: PGIM Real Estate en México es actualmente el administrador industrial más grande en México y éste sería el quinto vehículo enfocado en inversiones en activos industriales¹⁰.
- Residencial: PGIM Real Estate en México fue el primer jugador en crear el mercado de departamentos en renta y actualmente es el único que ha desarrollado, rentado, operado y desinvertido un portafolio de departamentos en renta.
- Usos Mixtos: PGIM Real Estate en México tiene experiencia en múltiples proyectos de usos mixtos en distintos sub-mercados de México y respecto a diferentes tipos de activo que coexisten en convivencia.

PGIM Real Estate, integrado por centros de administración de fondos en las regiones de América, Europa y Asia, al 31 de diciembre de 2016 administra aproximadamente \$66.0 mil millones de dólares¹¹ en nombre de aproximadamente 500 inversionistas institucionales. PGIM Real Estate es el brazo de inversiones en bienes raíces de PGIM, Inc., el brazo de administración de activos de Prudential, emisora con calificación crediticia

¹⁰ A marzo 2017 PGIM Real Estate asesora y administra fondos industriales que en su conjunto contienen 285 propiedades industriales con un ARB de 41mm SF, y reservas de tierras con ARB potencial.

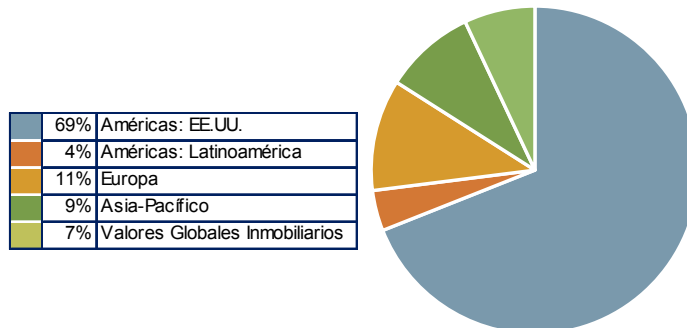
¹¹ US\$47.6Bn Netos. Al 31 de marzo de 2016, US\$65.4Bn y US\$48.3Bn Netos.

por Standard & Poor's¹² (NYSE: PRU) con más de 140 años administrando activos, uno de los administradores de activos institucionales más respetables y una de las compañías de seguros más grandes de los Estados Unidos con activos brutos bajo administración de aproximadamente \$1,260 mil millones de dólares al 31 de diciembre de 2016¹³. PGIM, Inc. con más de \$1,040 mil millones de dólares de activos bajo administración al 31 de diciembre de 2016 y dentro del *Top 10 Worldwide Institutional Money Managers*¹⁴, brinda servicios de asesoría a corporaciones, tesorerías gubernamentales, planes de pensiones, compañías de seguros y fundaciones, y ofrece una serie de productos a lo largo del espectro de riesgo/rendimiento que cubren un amplio rango de tipos de activos tanto en los mercados públicos como en los privados. Prudential, a través de PGIM, Inc., es dueño del 100% de PGIM Real Estate.

| Panorama PGIM Real Estate | |
|-------------------------------------|---|
| Activos bajo administración: | US\$66.0Bn brutos / US\$47.6Bn netos |
| | Establecido en 1970 |
| | Aproximadamente 650 profesionales |
| | 18 ciudades en las Américas, Europa y Asia-Pacífico |
| | Aproximadamente 500 clientes institucionales |
| | 175 clientes invertidos en múltiples estrategias |

Fuente: PGIM Real Estate – *Fact Sheet* al 31 de diciembre de 2016

Sus unidades especializadas de operación ofrecen un amplio rango de oportunidades de inversión y de servicios de administración de inversión en los EE.UU., Asia, Latinoamérica y Europa.



Fuente: PGIM Real Estate – *Fact Sheet* al 31 de diciembre de 2016

PGIM Real Estate provee a sus clientes una amplia gama de servicios y productos incluyendo, sin limitar, fondos combinados (*commingled funds*) y cuentas individuales, abiertos y/o cerrados, públicos y/o privados. Al 31 de diciembre de 2016, los fondos bajo la modalidad de fondos cerrados constituyeron el 8% de los activos bajo administración, 74% bajo la modalidad de fondos abiertos y 18% bajo estrategias personalizadas.

¹² Al 8 de febrero de 2017. Fuente: Standard & Poor's.

¹³ Activos incluye renta fija y privada, capital público y *real estate*.

¹⁴ Al 30 de octubre de 2016. Fuente: *Pensions and Investments, Top Money Manager's List*. Con base en el monto de activos bajo administración al 31 de diciembre de 2015.

Con más de 45 años de experiencia en los mercados inmobiliarios globales, PGIM Real Estate y sus organizaciones anteriores se han convertido líderes mundiales. Con la creación de “PRISA”, en 1970, PGIM Real Estate abrió el camino para las inversiones inmobiliarias institucionales, colocando un fondo abierto destinado a inversionistas institucionales exentos de impuestos sobre la renta en EE.UU. Al 31 de diciembre de 2016, PRISA y la familia de fondos PRISA continúan realizando inversiones.

Además de expandir sus operaciones dentro de EE.UU., con el objetivo de obtener mejores estrategias de maximización de rendimientos, PGIM Real Estate comenzó a desarrollar su plataforma global al establecer operaciones en Europa y Asia de principios a mediados de los años 1990 y en Latinoamérica en el 2002¹⁵.

PGIM Real Estate opera como una unión de distintas unidades de negocio emprendedoras, pero goza de todos los beneficios de ser parte de una amplia y bien establecida institución financiera global. A largo plazo, PGIM Real Estate busca proporcionar a sus clientes rendimientos ajustados por riesgo superiores a los estándares del mercado y al mismo tiempo entregar servicios de alta calidad. En este sentido, PGIM Real Estate no se pone el crecimiento como objetivo a largo plazo ya que considera que el crecimiento será una consecuencia natural del círculo virtuoso generado al alcanzar consistentemente cada uno de los objetivos de cada uno de los clientes. PGIM Real Estate es cauteloso en cuanto a la expansión de su negocio, especialmente si tal expansión llegara a inhibir los logros de sus programas existentes. No obstante, PGIM Real Estate busca oportunidades selectivas en donde su experiencia y sus capacidades le permiten construir portafolios de diversidad geográfica y escala que resultan en creación de valor para sus inversionistas.

PGIM Real Estate inició operaciones en Latinoamérica en el año 2002 al ejecutar su estrategia para construir una plataforma de negocios de primer nivel en bienes raíces y convertir con inversionistas con una visión similar.

PGIM Real Estate formó a PGIM Real Estate en Latinoamérica para aprovechar las oportunidades orientadas a inversionistas privados en bienes raíces, con experiencia y conocimiento de mercado, con el fin de generar rendimientos superiores en activos inmobiliarios en México y en el resto de la región.

El equipo de especialistas de PGIM Real Estate en Latinoamérica tiene conocimientos especializados en administración de inversiones institucionales, banca de inversión mexicana e internacional enfocada al sector inmobiliario, así como en consultoría, adquisiciones, financiamientos y celebración de operaciones en el mercado inmobiliario, y el desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2016 PGIM Real Estate en Latinoamérica administró aproximadamente US\$2.9 mil millones brutos en activos inmobiliarios (aproximadamente US\$1.8 mil millones netos de endeudamiento) y asesora a uno de los portafolios industriales inmobiliarios más grandes en México, convirtiendo a Prudential en uno de los administradores de inversiones más grandes a nivel mundial, con activos bajo administración de aproximadamente \$1,260 mil millones de dólares al 31 de diciembre de 2016.

Con centros de administración de portafolio en la Ciudad de México y Miami, con por lo menos 70 profesionales¹⁶ dedicados a las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica para proveer capacidad de ejecución local, al 31 de diciembre de 2016 (incluyendo áreas de negocios y soporte) PGIM Real Estate en Latinoamérica administra más de US\$1.8 mil millones de dólares netos a través de programas de inversión en activos residenciales, comerciales, industriales y oficinas en México, Brasil, y Chile.

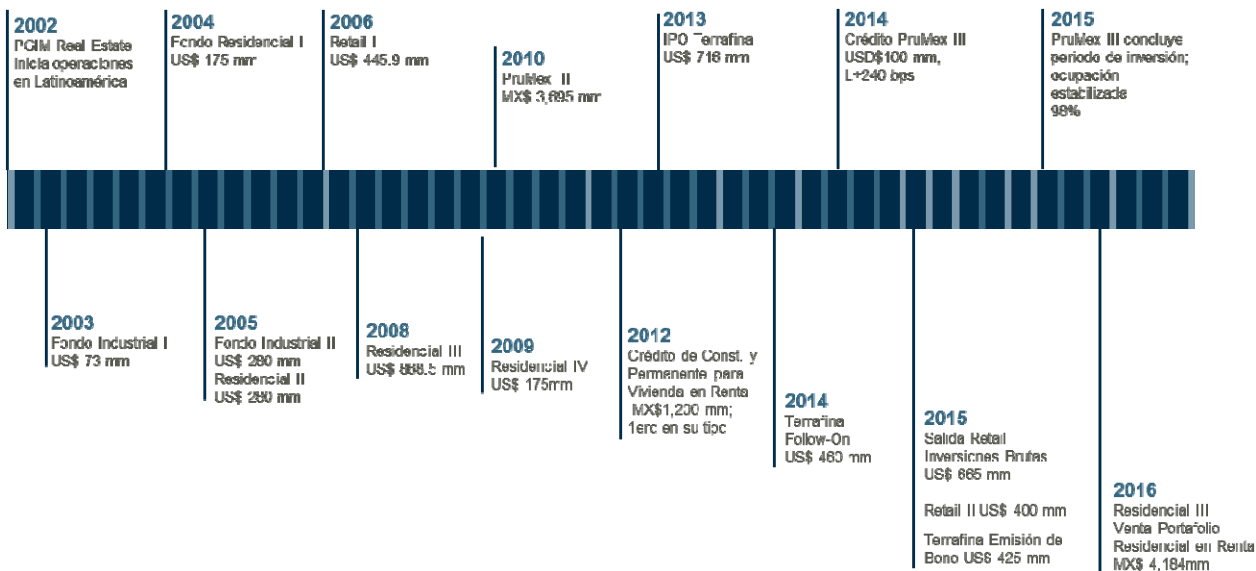
Los equipos de PGIM Real Estate en Latinoamérica han tenido grandes logros en actividades de adquisición, desarrollo, arrendamiento, financiamiento y administración, a través cada uno de los distintos fondos de activos que tiene bajo administración. Asimismo, han logrado incrementar o mantener estables las métricas financieras y operativas de los fondos tanto públicos como privados.

¹⁵ La constitución de PGIM Real Estate en Latinoamérica se llevó a cabo en el año 2000 en Brasil.

¹⁶ 70 empleados profesionales de tiempo completo / 33 profesionales de inversión en bienes raíces. Al 31 de marzo de 2016: 79 profesionales dedicados a las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

Experiencia en Inversiones Inmobiliarias en México

Conforme se ilustra más adelante, PGIM Real Estate tiene una extensa trayectoria en estrategias industriales, residenciales y de usos mixtos a través de una variedad de fondos. A lo largo de sus años en México, PGIM Real Estate ha levantado 10 fondos de inversión inmobiliaria con compromisos de capital de más de \$3.8 mil millones de dólares y en representación de más de 37 clientes institucionales globales:



2003: PLA Industrial Fund I – 73 millones de dólares – PGIM Real Estate lanza el programa de inversión industrial en México para invertir en activos industriales inmobiliarios a lo largo del país.

2004: PLA Residential Fund I – 175 millones de dólares – PGIM Real Estate lanza el programa de inversión residencial en México para invertir en bancos de tierra con vocación de uso residencial lo largo del país.

2005: PLA Industrial Fund II – 280 millones de dólares – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de su primer fondo industrial en México, PGIM Real Estate lanza la segunda etapa en el programa de inversión industrial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los socios desarrolladores en el mercado inmobiliario industrial a lo largo del país.

2005: PLA Residential Fund II – 280 millones de dólares – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de su primer fondo residencial en México, PGIM Real Estate lanza la segunda etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios desarrolladores en el desarrollo de bancos de tierra a lo largo del país.

2006: PLA Retail Fund I – 445.9 millones de dólares – PGIM Real Estate lanza el programa de inversión comercial en México para invertir en centros comerciales a lo largo del país.

2008: PLA Residential Fund III – 868.5 millones de dólares – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros dos fondos residenciales en México, PGIM Real Estate lanza la tercera etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por la transformación en las tendencias demográficas y económicas del país.

2009: PLA Residential Fund IV – 175 millones de dólares – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros tres fondos residenciales en México, PGIM Real Estate lanza la cuarta etapa en el programa de inversión residencial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios desarrolladores en el desarrollo de bancos de tierra a lo largo del país.

2010: PRUMEX Industrial III – 3,695 millones de pesos¹⁷ – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros dos fondos industriales en México, PGIM Real Estate lanza la tercera etapa en el programa de inversión industrial en México para aprovechar las oportunidades generadas por los Socios desarrolladores en el desarrollo de proyectos industriales en las zonas de rápido crecimiento en México como lo es el bajo y zona metropolitana de la Ciudad de México.

2013: Terrafina (FIBRA Listada en la Bolsa Mexicana de Valores) – 9,522 millones de pesos – A raíz de la exitosa y rápida inversión de los recursos de sus primeros dos fondos industriales en México, PGIM Real Estate da salida y provee una salida a los inversionistas de los fondos vía una bursatilización de los activos ofreciendo un vehículo de menor riesgo, ya estabilizado y pensado en otorgar dividendos predecibles y con poca variabilidad a sus inversionistas.

2014: Terrafina (FIBRA Listada en la Bolsa Mexicana de Valores) – 6,090 millones de pesos. - A raíz del buen desempeño, se regresó al mercado de valores por más fondos y poder adquirir y desarrollar más propiedades industriales que tengan un impacto positivo en las métricas de portafolio.

2015: PLA Retail Fund II – 400 millones de dólares – A raíz del éxito de la plataforma de activos comerciales, PGIM Real Estate lanza su segunda programa de inversión en activos comerciales. PLA Retail Fund II invertirá en centros comerciales establecidos con potencial de reposicionamiento y desarrollos de centros comerciales enfocados en la actual clase media en expansión que hay en México. Como puntos de inversión se incluye la Ciudad de México y otras ciudades como Monterrey, Guadalajara y León.

A continuación se presenta información comparativa de algunos de los fondos antes mencionados que, en la medida permitida por la legislación aplicable, puede ser publicada¹⁸, así como algunas de las transacciones en las que participó PGIM Real Estate a través de los mismos.

| Estrategia | PLA Fondo Industrial I | PLA Fondo Residencial I | PLA Fondo Industrial II | PLA Fondo Retail I | Terrafina (FIBRA) | Fondo PruMex III |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|
| Tipo de Activo | Industrial | Banco de Tierra Residencial | Industrial | Centros Comerciales | Industrial | Industrial |
| Años del Fondo | 2003 – 2013 | 2004 - 2012 | 2005 - 2013 | 2006 – 2015 | 2013 (fondo abierto) | 2010 – 2020 |
| Inversiones brutas (US\$ millones) | \$ 240 | \$ 175 | \$ 744 | \$ 665 | \$ 1,661 | \$ 280 |
| # de propiedades | 42 | 53 | 104 | 23 | 209 | 30 |
| Inversión promedio (US\$ millones) | \$ 5 - \$ 10 | \$ 5 | \$ 5 - \$ 10 | \$ 30 | +\$ 100 | \$ 5 - \$ 10 |
| LTV estabilizado | 50% - 65% | 0% (100% Capital) | 50% - 65% | Hasta 60% | 30% - 40% | Hasta 65% |
| TIR bruta del fondo ¹ | 14.2% | 24.0% | 7.5% | 10.4% | 11.3% ² | 20.8% ³ |

Fondos cerrados que ya han realizado un retorno.

Fondos públicos.

¹ Retornos son antes de comisiones e impuestos y en pesos (MXP). ² Calculado con distribuciones acumuladas y el precio del CBF al 13 de marzo de 2017.

³ Proyectado al 31 de diciembre de 2016, con un *caprate* de salida de 8% y un tipo de cambio de MX\$ 19.00 / US\$ 1.00.

Nota: El retorno objetivo no es garantizado y puede variar de los resultados reales. El desempeño pasado no es garantía o un indicador confiable de resultados futuros.

¹⁷ \$3,095 millones de pesos más la coinversión Prudential de 600 millones de pesos.

¹⁸ De conformidad con la Ley de Asesores de Inversiones (*Investment Advisers Act*) de los Estados Unidos de América y a los documentos que regulan los fondos que PGIM Real Estate administra, PGIM Real Estate está sujeto a los más altos estándares de confidencialidad, por lo cual está impedido a compartir información reservada de dichos fondos que PGIM Real Estate administra actualmente, incluidos fondos no desinvertidos.

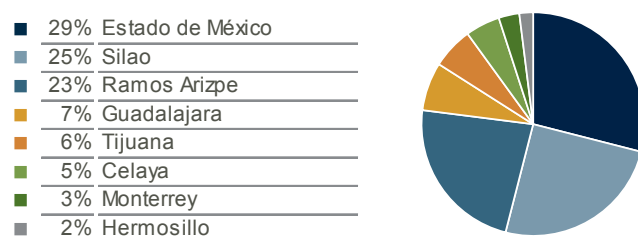
Track Record de PGIM Real Estate en CKD's - PRUMEX III

En agosto del 2010, PGIM Real Estate levantó su primer vehículo de inversión público en México estructurado como CKD con un perfil con riesgo de inversión similar al buscado para la presente operación. PRUMEX III ha desarrollado cuidadosamente durante los últimos cinco años un portafolio de alta calidad caracterizado por su buen balance en mercados de alto crecimiento, con nuevos edificios e inquilinos multinacionales de alta solidez crediticia. En agosto del 2015, PRUMEX III concluyó su periodo de inversión de cinco años mostrando entre otros los siguientes resultados:

- Compromiso de inversión por más del 100% del capital.
- Los retornos esperados del fondo están en línea a los retornos objetivo del fondo.
- Distribuciones por un monto total de Ps\$2,268mm¹⁹ a mayo del 2016.
- Cumplimiento de los objetivos de diversificación por tipo de inversión y por localización.
- Ocupación al 31 de diciembre de 2016 del 95%²⁰.
- Ingresos denominados 96%²¹ en dólares al 31 de diciembre de 2016, respaldados por la actividad subyacente de los inquilinos.

A continuación se presenta la diversificación geográfica de PRUMEX III al 31 de diciembre de 2016:

Diversificación Geográfica (% de inversión comprometida)²²



Fuente: PGIM Real Estate – Rent-roll al 31 de diciembre de 2016

La estrategia de inversión de PRUMEX III oportunista y de valor agregado permite obtener el retorno objetivo. En línea con lo anterior, el plan de negocios consistió en construir un portafolio mediante el desarrollo de inventario especulativo y proyectos llave en mano (BTS). A continuación se presenta la diversificación por estrategia de inversión al 31 de diciembre de 2016:

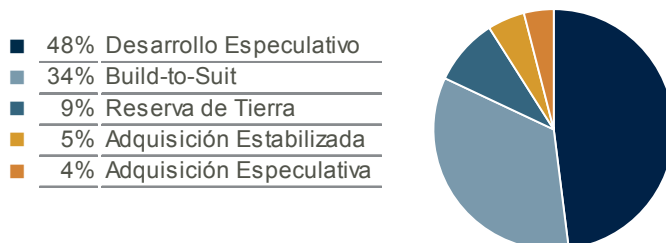
¹⁹ Distribuciones hechas en efectivo.

²⁰ Al cierre del primer trimestre del 2016 los edificios estabilizados tuvieron una ocupación del 96% y 83% si se consideran los edificios construidos durante los últimos 12 meses.

²¹ Sobre el total de GLA arrendado al 31 de diciembre de 2016.

²² Al 31 de marzo de 2016: 31% Ciudad de México, 21% Silao, 17% Ramos Arizpe, 17% Celaya, 5% Guadalajara, 5% Tijuana, 2% Hermosillo y 2% Monterrey.

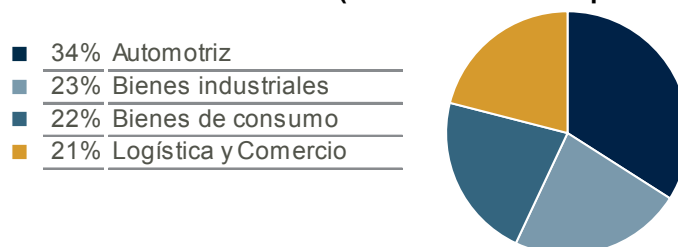
Estrategia de inversión (% de inversión comprometida)



Fuente: PGIM Real Estate – *Rent-roll* al 31 de diciembre de 2016

PRUMEX III desarrolló su base de inquilinos en las industrias con mayor crecimiento y potencial con el objetivo de tener solidez en sus flujos en el largo plazo. A continuación el perfil de los arrendatarios al 31 de diciembre de 2016:

Sector de los arrendatarios (% de inversión comprometida)²³

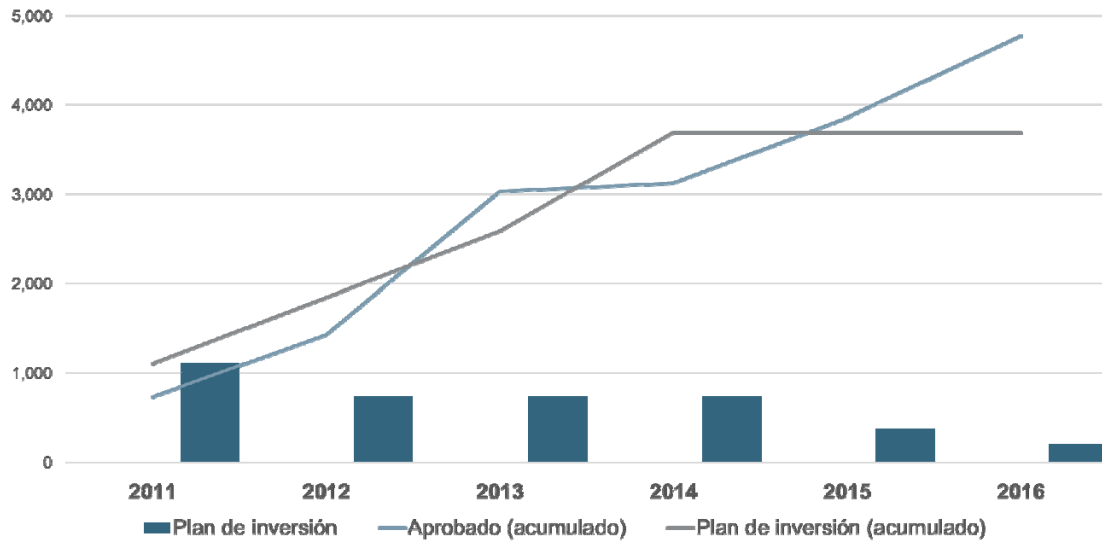


Fuente: PGIM Real Estate – *Rent-roll* al 31 de diciembre de 2016

El periodo de inversión de PRUMEX III consistió de cinco años a partir de la emisión de los certificados. Durante ese lapso, el Administrador logró aprobar inversiones por un monto total de hasta Ps\$4,445.5 millones que representan más de 6.9 millones de pies cuadrados en área rentable.

²³ Al 31 de marzo de 2016: 41% Automotriz, 25% Bienes Industriales, 14% Logística y 20% Bienes de Consumo.

Ritmo de Inversión al 4T16 Inversión por año (Ps\$mm)

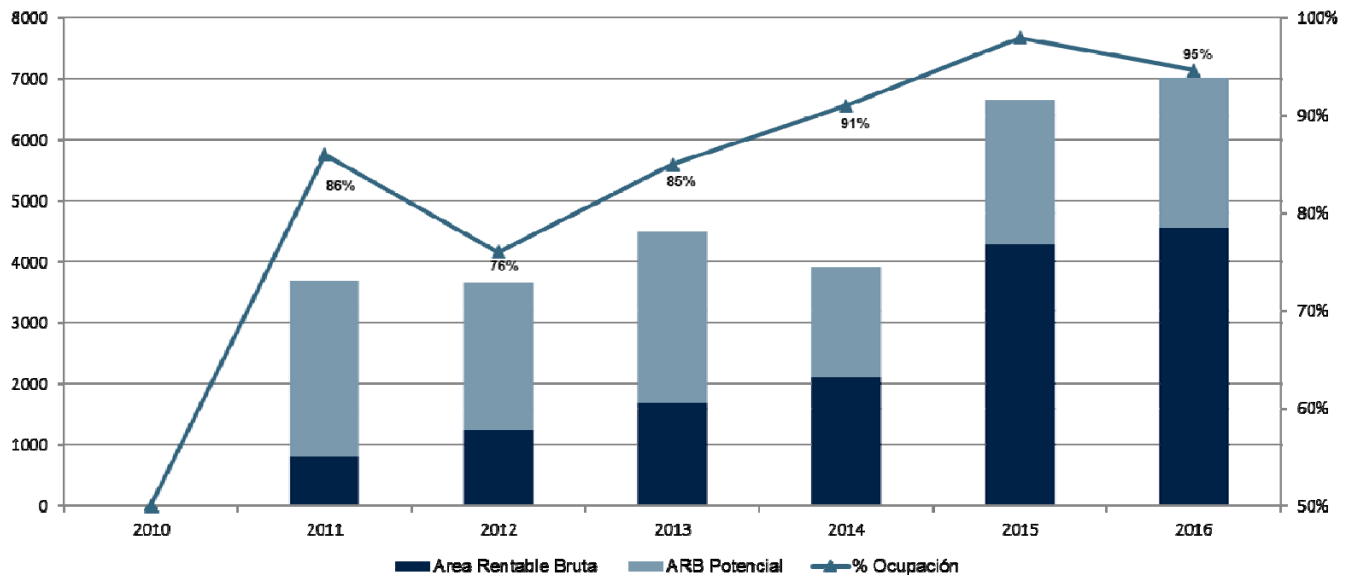


Fuente: PGIM Real Estate – Rent-roll al 31 de diciembre de 2016

Evolución y crecimiento del portafolio

El Administrador ha construido un portafolio industrial procurando desde el inicio equilibrar el riesgo de desocupación de los proyectos especulativos con el desarrollo de proyectos BTS y adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo cuenta con 4.6 millones de pies cuadrados desarrollados y 2.3 millones de pies cuadrados en desarrollo de ABR potencial. Al cierre del 31 de diciembre de 2016 el portafolio tiene una ocupación del 95%.

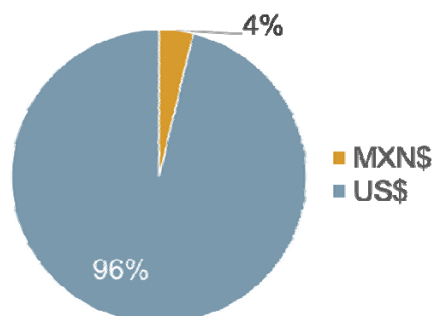
Evolución y Crecimiento del portafolio



Fuente: PGIM Real Estate – Rent-roll al 31 de diciembre de 2016

El portafolio ha buscado que sus ingresos estén principalmente dolarizados, respaldando éstos por la actividad subyacente de los inquilinos, para que de este modo se mitigue el riesgo de tipo cambiario. A continuación la diversificación de los ingresos por tipo de moneda.

Diversificación de los ingresos por tipo de moneda



Fuente: PGIM Real Estate – *Rent-roll* al 31 de diciembre de 2016

Equipo de PGIM Real Estate

PGIM Real Estate ha reunido un equipo con la más vasta experiencia en el mercado mexicano para la administración del Fideicomiso. Los miembros de dicho equipo tienen la responsabilidad de las actividades de inversiones del día a día del fondo y han trabajado por largos periodos de tiempo en la industria inmobiliaria y más recientemente, han trabajado juntos para originar y estructurar numerosas inversiones inmobiliarias en nombre de PGIM Real Estate.

Por otro lado, el equipo que administrará el Fideicomiso aporta una gama de clientes substanciales y de aptitudes transaccionales, incluyendo conocimientos detallados de los diversos tipos de productos inmobiliarios, experiencia en los mayores mercados nacionales e internacionales, capacidades de estructuración, técnicas de administración y una red establecida de clientes y de relaciones mercantiles con los jugadores más importantes en la industria. El equipo que administrará el Fideicomiso tiene gran diversidad de formaciones, incluyendo la administración de inversiones institucionales, banca de inversión especializada en operaciones inmobiliarias nacionales e internacionales, banca global de inversión, consultoría en bienes raíces, desarrollo inmobiliario y derecho inmobiliario y corporativo.

El equipo que administrará el Fideicomiso tiene:

- Una fuerte experiencia en cuanto a adquisición y desarrollo de inmuebles, específicamente, en Latinoamérica;
- Un conocimiento probado de las bienes raíces en México, excelentes relaciones con posibles socios desarrolladores, experiencia en mercados clave, entendimiento de técnicas probadas de valuación y de estructuración;
- Un fuerte apoyo de las distintas áreas dentro de PGIM Real Estate, incluyendo: investigación de mercados, contabilidad y tesorería inmobiliaria, estrategia y marketing, mercados de capitales y legal;
- Jerarquía suficiente para movilizar rápidamente todas los recursos necesarios dentro de PGIM Real Estate, en caso de necesitarse; y
- Fluidez en el manejo del español, inglés y portugués.

A continuación se presenta la información biográfica del equipo de administración del Fideicomiso y PGIM Real Estate en Latinoamérica:

| Equipo de Administración | |
|--------------------------|--|
| Alfonso Munk | <i>Managing Director</i> de PGIM Real Estate en las Américas y Director de Inversiones Américas. |
| Enrique Lavín | Director Ejecutivo de Administración de Portafolio PGIM Real Estate en Latinoamérica. |
| Fernando Herrera | Director Ejecutivo de Transacciones de PGIM Real Estate en Latinoamérica. |
| Philip Barret | <i>Managing Director</i> de Riesgo y de Inversiones en PGIM Real Estate. |
| Jorge Margain | VP de Transacciones de PGIM Real Estate en México. |
| María Ruiz | VP de Administración del Portafolio Residencial de PGIM Real Estate en Latinoamérica. |
| Raúl Arroyo | Director de Administración de Activos Industriales de PGIM Real Estate en Latinoamérica. |

Alfonso Munk, con sede en Miami, es responsable de supervisar las inversiones de PGIM Real Estate Americas, y colabora con el director de PGIM Real Estate Americas para la gestión de los negocios de PGIM Real Estate en EE.UU. y Latinoamérica. Asimismo, supervisa al grupo responsable de las estrategias de inversión de deuda de alto rendimiento de PGIM Real Estate en EE.UU. El señor Munk es miembro de los Consejos Ejecutivos de América y Globales (*Global and the Americas Executive Councils*), los Comités de Inversión Globales, de EE.UU. y Latinoamérica (*Global, U.S. and Latin America Investment Committees*), así como el Comité de Productos Globales (*Global Product Committee*) de PGIM Real Estate. Anteriormente, el señor Munk se desempeñó como jefe de PGIM Real Estate en Latinoamérica, responsable del desarrollo e implementación de la estrategia, y la supervisión de las operaciones en la región. Antes de unirse a PGIM Real Estate, el señor Munk fue director gerente de Morgan Stanley Real Estate, donde ocupó diversos papeles en Europa y América del Sur por más de 10 años. Más recientemente, fue responsable de las actividades de inversión en bienes raíces de Morgan Stanley en Francia y el sur de Europa, así como de las inversiones hoteleras paneuropeas, y se desempeñó como director regional para América del Sur, con sede en Sao Paulo. Actualmente el señor Munk forma parte del Consejo de Administración de Terrafina en México (BMV: TERRA13) y ha sido miembro del Consejo de Administración de Paz Corp. S.A. (Chile), Grupo Lar (España), Icade (Francia), Eurosic (Francia), FEL (Francia), Abyara (Brasil) y Bracor (Brasil). También se desempeñó como Presidente de la Compagnie La Lucette en Francia. El señor Munk tiene una licenciatura en administración de empresas y hospitalidad de la Universidad de Cornell y una maestría en Administración de Negocios (MBA) de Wharton School of Business con concentración en finanzas y bienes raíces. Es miembro del Urban Land Institute (ULI).

Enrique Lavín es responsable tanto de las principales decisiones de negocio de los fondos de PGIM Real Estate en Latinoamérica (estrategia, inversión, levantamiento de capital, emisiones públicas, venta/salida, sociedades estratégicas y distribuciones a los inversionistas, entre otros) como de su implementación y ejecución. En esta línea, el señor Lavín administra las relaciones tanto con socios desarrolladores, propietarios inmobiliarios, como con los diferentes Bancos de Inversión, e inversionistas. Durante su desarrollo profesional en PGIM Real Estate en Latinoamérica, el señor Lavín ha celebrado operaciones que de manera conjunta representan un total de US\$5,000 millones, tanto en mercados públicos como privados, incluyendo inversiones en deuda, capital, fusiones y adquisiciones. Su experiencia acumulada en el mercado de bienes raíces incluye más de diez años en el mercado de bienes raíces en México y aproximadamente un total de US\$5,000 millones en operaciones celebradas mientras ocupó el cargo de Vicepresidente de Financiamiento Inmobiliario y Bursatilizaciones (*Real Estate Finance and Securitizations*) de Credit Suisse y Director de Origenación de Créditos de GE Real Estate. Desde 2011 hasta 2012, el señor Lavín fue miembro del Consejo de Administración de Paz Corp. S.A., una empresa constructora pública con sede en Chile, y

actualmente es miembro del Comité de Inversiones y el Comité Ejecutivo de PGIM Real Estate en Latinoamérica. El señor Lavín es licenciado en Ingeniería Industrial del ITESM de la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) de la Universidad de Texas en Austin, donde fue galardonado con el Premio Global Star.

Fernando Herrera, con sede en Miami, es responsable del portafolio global de cuentas, definición, coordinación y ejecución de estrategias de inversión de PGIM Real Estate en Latinoamérica. Anteriormente, el señor Herrera se desempeñó como Administrador de Portafolio de uno de los fondos residenciales de PGIM Real Estate en Latinoamérica. Sus responsabilidades incluyeron la gestión de la relación con socios de PGIM Real Estate para la estrategia de generación de ingresos por propiedades, la supervisión de la adquisición y desarrollo de propiedades de usos mixtos, la implementación de estrategias y procesos enfocados en maximizar el valor de los activos y la realización de las actividades de gestión del portafolio. Antes de unirse a PGIM Real Estate, el señor Herrera se desempeñó como gerente en el equipo de finanzas de bienes raíces de Banamex y fue responsable de la suscripción de los préstamos de bienes raíces comerciales. Durante sus 10 años en Banamex, el señor Herrera trabajó en la gestión de riesgos, donde fue responsable de estudios de factibilidad para créditos puente para desarrolladores de vivienda, hipotecas, y para el desarrollo de un sistema para evaluar todas las garantías de las hipotecas del banco, así como supervisar evaluaciones individuales ejecutadas para otorgar los préstamos. También ha sido miembro del Consejo de Administración de Paz Corp S.A. (Chile). El señor Herrera tiene una licenciatura en ingeniería civil de la Universidad Iberoamericana y una maestría en Administración de Empresas (MBA) por el Instituto de Empresa en Madrid.

Philip Barrett comenzó su carrera en PGIM Real Estate en mayo de 1999. Fue nombrado Director de Riesgo y de Inversiones en noviembre de 2013. En este puesto coordina y es responsable del liderazgo del desarrollo de estrategias de inversión mediante la supervisión de los Comités de inversión. Adicionalmente, tiene la responsabilidad de supervisar el desempeño estratégico del capital en todos los fondos globales de bienes raíces de PGIM Real Estate. Anteriormente fue miembro y líder del Grupo de fondos de Valor Agregado y Oportunidades de Inversión (*Value Added and Opportunity Funds Group*) de PGIM Real Estate en Europa durante trece años. Este grupo ha originado, invertido y gestionado más de EUR€ 1,800 millones en capital a través de diferentes operaciones de valor agregado en Europa del Este, por un total de EUR€ 6,000 millones en activos. Antes de unirse a PGIM Real Estate, el señor Barrett trabajó en Arthur Andersen durante nueve años y ocupó varios puestos de alto nivel, concentrando la mayor parte de su tiempo en proyectos para clientes de capital privado con sede en Londres. El señor Barrett estudió Ciencias Económicas y Estadística en la Universidad de Bristol, es un Contador Público Calificado (*Qualified Chartered Accountant*) y tiene un título de Administración de Inversiones de la Sociedad de Profesionales de Inversión del Reino Unido (*UK Society of Investment Professionals*).

María Ruiz es responsable de la plataforma de vivienda y usos mixtos en México dentro de los actuales fondos que administra PGIM Real Estate en Latinoamérica, así como responsable del equipo de Desarrollo de PGIM Real Estate en Latinoamérica, a través de todos los fondos. Antes de unirse a PGIM Real Estate, la señora Ruiz se desempeñó como Director de Operaciones en Desarrolladora del Parque, en México, donde fue responsable de la administración de 14 proyectos residenciales, de oficinas y usos mixtos. Anteriormente, la señora Ruiz trabajó en Grupo Lar, donde ocupó varios cargos del año 2002 al año 2010 en España, Portugal y México, ocupando en años recientes el cargo de Director Regional en la oficina de México, donde estuvo a cargo del desarrollo de nuevas oportunidades de negocio y la ejecución de desinversiones en la región. La señora Ruiz tiene un título de licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Complutense y cursó una Maestría en Administración de Negocios (MBA) en el Instituto de Empresa, ambos en Madrid, España.

Jorge Margain es responsable tanto de la definición y coordinación de estrategias de inversión en PGIM Real Estate México, como de su estructuración y ejecución. En esta línea, el señor Margain origina las relaciones con socios desarrolladores, *brokers* y propietarios inmobiliarios, entre otros. Durante su desarrollo profesional previo a incorporarse a PGIM Real Estate, el señor Margain trabajó en Tishman Speyer de mayo de 2014 a agosto de 2016, donde tuvo a su cargo el desarrollo de nuevos negocios, la definición y ejecución de la estrategia de Tishman Speyer para entrar en México y la administración de relaciones con partes relacionadas: instituciones financieras y posibles socios e inversionistas. Antes de sumarse a Tishman Speyer, trabajó en Tresalia Capital por cuatro años, donde dirigía el área responsable en levantar y administrar fondos de capital privado enfocados en el sector inmobiliario que representaban compromisos de

capital por más de USD \$350 millones (representando más de US \$2,000 millones de inversión total de proyectos). También era miembro del Consejo de Administración de Abilia y miembro del Comité de Inversión de Tresalia Capital. Fue presidente del Club de Exalumnos de Wharton en la Ciudad de México y actualmente es mentor en “Enseña por México”. Posee una licenciatura en economía por el ITAM en la Ciudad de México y una maestría en administración de empresas por la Wharton School de la University of Pennsylvania.

Raúl Arroyo ha desempeñado la tarea de Administración de Portafolio Industrial y recientemente es responsable de mantener, administrar, posicionar en el mercado y crear valor sus etapas de desarrollo y estabilización para cada uno de los diferentes activos que componen la plataforma industrial de PGIM Real Estate en Latinoamérica. El señor Arroyo cuenta con más de 10 años de experiencia en el ramo inmobiliario evaluando activos del sector Industrial y Comercial. Previo a PGIM Real Estate, desempeñó diversas responsabilidades; como estructuración, análisis de inversión, desarrollo, adquisiciones y nuevos negocios en propiedades comerciales por más de US\$ 1,000 millones en activos durante 5 años en Kimco Realty Corporation Latin America. Asimismo, el señor Arroyo laboró 3 años en MRP, inicialmente como Diseñador de Centros Comerciales y posteriormente como Gerente de Proyectos siendo uno de los responsables de la estrategia de nuevos negocios, desarrollo, comercialización y administración de diversos proyectos de la compañía. El señor Arroyo es Licenciado en Arquitectura de la Universidad La Salle (ULSA) y cuenta con una Maestría en Administración de Negocios (MBA) del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

El Comité de Inversión

El comité de inversión de PGIM Real Estate en Latinoamérica está conformado por siete ejecutivos de PGIM Real Estate a nivel global con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios mundiales. El comité de inversión sesiona ordinariamente cada dos semanas para atender el vasto flujo de inversiones generadas por los siete fondos existentes de PGIM Real Estate en Latinoamérica y sesiona extraordinariamente cuando se presenta alguna transacción que requiera de atención especial y/o inmediata. La siguiente tabla muestra los nombres de los miembros:

| Miembros del Comité de Inversión para Latinoamérica | |
|---|---|
| Alfonso Munk | <i>Managing Director</i> de PGIM Real Estate en las Américas y Director de Inversiones Américas. |
| Enrique Lavín | Director Ejecutivo de Administración de Portafolio PGIM Real Estate en Latinoamérica. |
| Fernando Herrera | Director Ejecutivo y de Transacciones de PGIM Real Estate en Latinoamérica. |
| Philip Barret | <i>Managing Director</i> de Riesgo y de Inversiones de PGIM Real Estate. |
| Kevin R. Smith | <i>Managing Director</i> de PGIM Real Estate Americas. |
| Lee Meniffee | <i>Managing Director</i> de Investigación de inversiones en bienes raíces en PGIM Real Estate Americas. |

A continuación se presenta su información biográfica:

Kevin Smith es *Managing Director* de PGIM Real Estate Américas. Basado en Madison, Nueva Jersey, el señor Smith es el responsable del desarrollo y la implementación de la estrategia y de supervisar las actividades de negocio de PGIM Real Estate en Estados Unidos y México. Preside el Comité Ejecutivo de Estados Unidos y es miembro del Global Management y los Comités de Inversión, el Comité de Inversiones de Estados Unidos, el Comité e Inversiones y Ejecutivo de Latinoamérica, el Comité de Producto Global y el Comité de Valuación. El señor Smith fue el Director General de PGIM Real Estate en Estados Unidos del 2012 al 2014 y fue el responsable de la operación, estrategia, adquisición, venta y administración de uno fondo de propiedades estabilizadas. Anteriormente, fue el Director de operaciones y suscripciones del equipo de Transacciones en Estados Unidos. El señor Smith obtuvo licenciatura en Economía y Ciencias Políticas

de la Universidad de Willamette y posgrado en planeación regional de la Universidad de Harvard. Actualmente es presidente del Comité de Dotación de la Junta de miembros de la Universidad de Willamette, miembro de la Asociación de Administradores de Bienes Raíces (NAREIM) en Estados Unidos y es miembro del Instituto de Urbanismo (ULI).

Lee Meniffee es Managing Director de Investigación de inversiones en bienes raíces en PGIM Real Estate Américas. Basado en Madison, Nueva Jersey, el señor Meniffee es el responsable de llevar el liderazgo del equipo de investigación en bienes raíces y de supervisar las actividades de los equipos de investigación en EE.UU. y Latinoamérica. Actualmente es miembro de los Comités de Inversión de EE.UU. y Latinoamérica. Antes de incorporarse a PGIM Real Estate, el señor Meniffee estuvo al frente de la dirección de investigación como área de soporte de los portafolios de propiedades, administración de activos, adquisiciones y *marketing* de la firma de administración de bienes raíces American Realty Advisors. Anteriormente, el señor Meniffee trabajó en CBRE Investors por 14 años donde dirigió varios roles dentro del área de investigación en la cual fue director de Estrategia Global. El señor Meniffee tiene una licenciatura en estudios ambientales y planeación en la Universidad de California Santa Bárbara y una Maestría en urbanismo en la Universidad del Sur de California.

Los miembros del comité de inversión de PGIM Real Estate en Latinoamérica podrán ser remplazados de tiempo en tiempo por ejecutivos de PGIM Real Estate con vasta experiencia en la adquisición, operación y funcionamiento de los distintos mercados inmobiliarios mundiales.

VI. EL MERCADO INMOBILIARIO

Visión General del Sector Inmobiliario

México es la segunda²⁴ economía de América Latina y la décimo quinta²⁵ a nivel global con una intensa actividad de manufactura para exportación y con un consumo interno concentrado en la Ciudad de México. Esto genera la necesidad de una plataforma logística moderna y robusta en México la cual todavía se encuentra en desarrollo.

Las tendencias mencionadas anteriormente, tendrán como resultado un incremento en la demanda por infraestructura adecuada en México. Debido al tamaño y a la topografía de México, su sector de logística y de distribución es parte vital de su capacidad para satisfacer la demanda tanto local como internacional. Según el INEGI, durante el 2015, las actividades relacionadas con transporte, bodegas y almacenamiento representaron el 4.3%²⁶ del PIB total de México. La reciente concientización de la necesidad de un sistema eficiente de logística se ve reflejada en el incremento en gastos en proyectos de infraestructura para mejorar los sistemas y redes de logística y distribución existentes en México.

Sector de Logística y de Distribución

El consumo interno también muestra dinamismo. Durante lo que va del 2016 al cierre de septiembre la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), reportó un crecimiento del 6.4% anual mismas tiendas y 9.8% anual tiendas totales. El comercio electrónico también está creciendo a un ritmo acelerado. La Asociación Mexicana de Internet (AMIPCI) reporta un incremento del 34% respecto en 2014 respecto a 2013 en operaciones de *e-commerce*. A.T. Kearney estima que hacia el 2019 el mercado de *e-commerce* en México tendrá un valor de 40.8 mil millones de dólares vs. 13.1 mil millones de dólares en el 2014 y 17.5 en el 2015, lo que representa una tasa de crecimiento compuesta anual del 26% entre 2014 y 2019²⁷. El crecimiento en comercio electrónico así como cambios en las necesidades de consumo está modificando las necesidades de los minoristas a la logística de última milla. Estos patrones de consumo y cambio hacia tercerizar la logística (3PL) presentan una demanda de espacios modernos, eficientes para almacenamiento y distribución de su producto. Esta evolución del consumo y la forma de llegar al consumidor final al menor costo posible va a demandar un incremento en los almacenes y centros de distribución en mercados consolidados como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Sector Manufacturero

El sector de manufactura para exportación es un componente significativo de la producción industrial en México y uno de los sectores más relevantes para el crecimiento del PIB. Este sector presenta poca relación con la actividad interna de México y está más asociada a la demanda internacional de bienes, principalmente a la de los Estados Unidos. Por ejemplo, de acuerdo al Indicador de la Actividad Económica en México, publicado por el INEGI, del año 2011 al 2015 se reportó un incremento en la actividad económica de 2.4% compuesto, anual. Mismo crecimiento que al compararlo con el crecimiento, durante el mismo periodo, del sector automotriz en 8.5%, el aeroespacial de 13.1% y manufacturas en un 2.7%, habla de una disociación de estos sectores respecto de la actividad nacional.

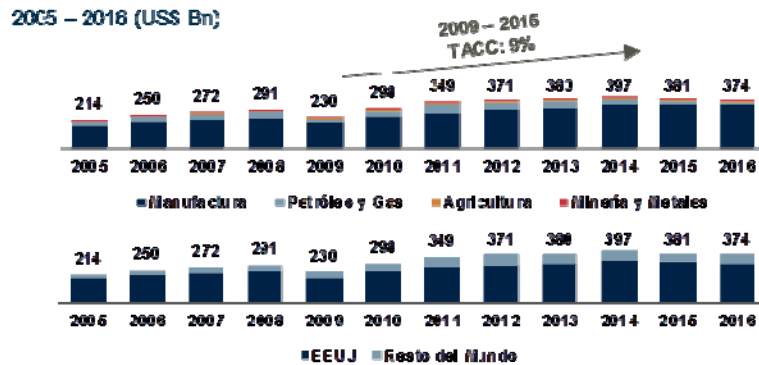
²⁴ *The World Bank Data*, septiembre 2016

²⁵ *The World Bank Data*, octubre 2016

²⁶ Información Preliminar INEGI, noviembre 2016

²⁷ A.T. Kearney, "2016: The Tipping Point for E-Commerce in Mexico"

Exportaciones Mexicanas por Sector y Geografía

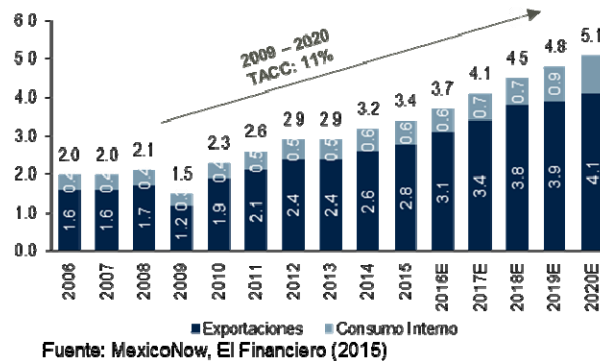


Fuente: Banco de México e INEGI (Marzo 2017).

Por otro lado, al analizar más de cerca la producción y exportaciones, el sector automotriz ha logrado incrementar su producción de tal forma que México se ha colocado en sexto lugar en fabricación de autopartes a nivel mundial, séptimo lugar como productor automotriz y séptimo mayor exportador de automóviles durante lo que va del 2016. Adicionalmente, desde el 2010, se han anunciado inversiones por las principales armadoras automotrices poco más de 23.3 mil millones de dólares en inversiones. Esta inversión se espera contribuya a crecer la producción de automóviles en México pasando de 3.2 millones en 2014 y 3.5 millones en 2015 a 5 millones en 2020, un incremento de 40% en cinco años. Con este nivel de producción se estima que México rebase a Corea del Sur ocupando la sexta posición de mayores productores de automóviles a nivel mundial, arriba también de Brasil.

Producción Mundial Automotriz

(7° lugar a nivel mundial) 2002 – 2020E (MM de autos)



Fuente: MexicoNow, El Financiero (2015)

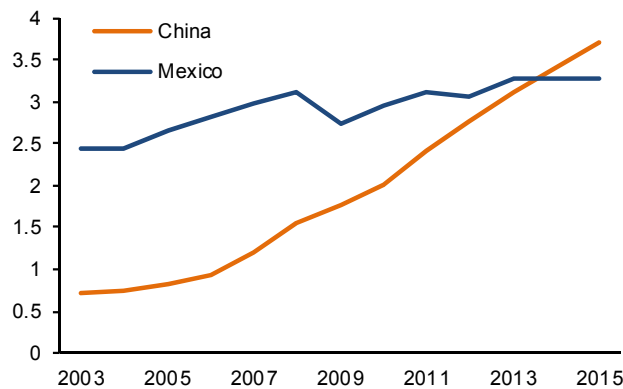
Debido a que gran parte de la inversión por las *Original Equipment Manufacturer* (“OEM”) está destinado en nuevas plantas de producción ubicadas principalmente en, Monterrey (Nuevo León); San Luis Potosí (San Luis Potosí); Aguascalientes (Aguascalientes); Celaya, Salamanca, Silao (Guanajuato); San José Chiapa, Puebla (Puebla); Saltillo (Coahuila); Hermosillo (Sonora); Toluca (Estado de México); and Chihuahua (Chihuahua). Estas inversiones tendrán un efecto multiplicador dadas las inversiones adicionales de proveedores que las acompañen con un efecto que puede tomar realizarse entre 5 y 10 años. Estos proveedores siguen las regiones donde se ubican las ensambladoras con un radio de hasta 400-600 kilómetros tratando de cubrir más de una OEM para poder diversificar su producción.

Ventajas Competitivas para el Sector Inmobiliario Industrial en México

Competitividad Laboral

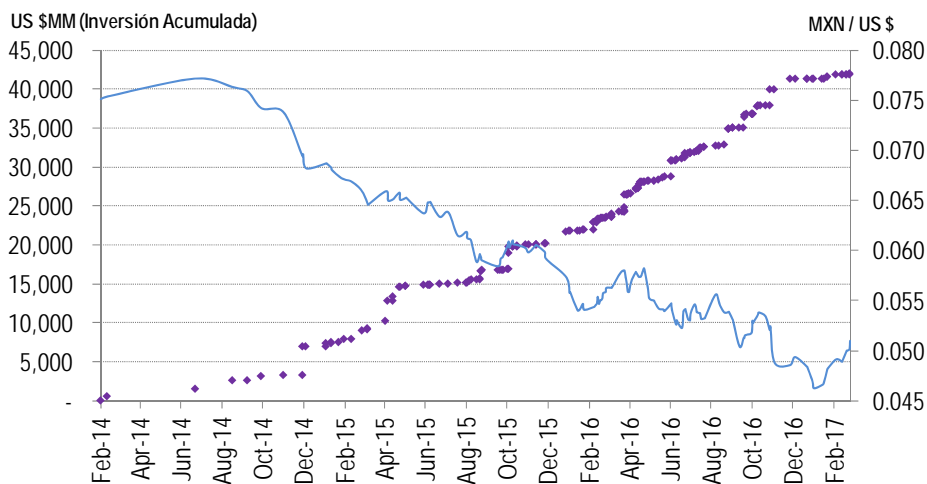
China, uno de los principales competidores de México en la atracción de inversionistas extranjeros, históricamente experimentó altas entradas de capital debido a costos de mano de obra bajos. Sin embargo, los costos laborales en China han aumentado a tal grado que la Unidad de Inteligencia de The Economist (*Economist Intelligence Unit, 2014*) predice que este incremento afectará las decisiones de reubicación de negocios en China. Adicionalmente, a diferencia de China donde los salarios han aumentado exponencialmente, según The Boston Consulting Group de Mexico (*The Boston Consulting Group*) los costos se han mantenido estables en México. Según AlixPartners, una firma de consultores global, se espera que los costos laborales en China alcancen los costos laborales de Estados Unidos para el 2020, mientras que los costos en México permanecerán estables. Asimismo, se espera que en el corto plazo México alcance niveles más altos de competitividad internacional siempre y cuando mantenga bajos costos de producción y políticas monetarias saludables, se incremente la atracción de inversión extranjera directa y se realice regulaciones en materia de salud y seguridad²⁸.

Comparación de Salario por Hora México y China



Fuente: Boston Consulting Group, 2016

Comparación de Inversión Industrial Anunciada y Evolución del Tipo de Cambio MXN/USD



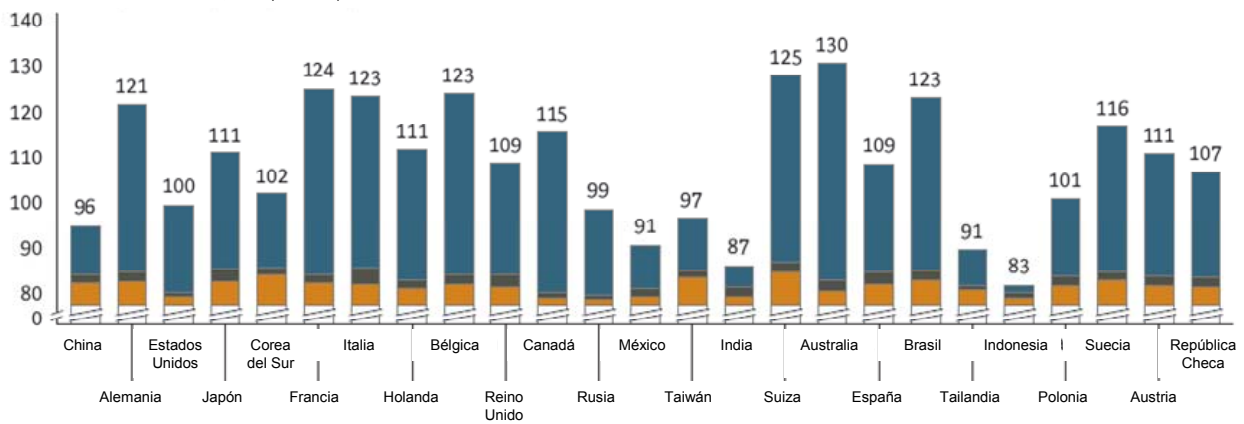
Fuente: PGIM Real Estate con información publicada por la Asociación Mexicana de Parques Industriales (Noticias 2014-2017)

²⁸ Deloitte, "Competitividad en México", 2016

México está posicionado para atraer inversionistas extranjeros, debido a su mano de obra estable, competitiva y calificada y a su estructura de costos. Parte de lo atractivo de México es la calidad de su mano de obra. Durante 2010, egresaron más de 75 mil estudiantes de carreras de ingeniería en México y dicha cifra se calcula en 80 mil para 2015, alrededor de 16% del total de los graduados universitarios según cifras de la UNESCO, con lo cual resalta que en México se gradúan más ingenieros que en Alemania, Brasil o España, ubicándolo en sexto lugar por debajo de Rusia, Irán, Estados Unidos, Ucrania e Indonesia.

Comparación de las 25 Principales Economías de Exportación – Índice de Costo de Manufactura

Índice de Costo de Manufactura, 2014 (US = 100)



Volumen de Exportaciones (Mayor a Menor)



Fuente: Censo Económico US, Buro de Estadísticas del Empleo US, Buro de Análisis Económico, Organización Internacional de Empleo, Euromotinor Internacional, Unidad de Inteligencia Económica, BCG.

Nota: El índice cubre únicamente cuatro costos directos. No se asume diferencia para otros costos, como materias primas y depreciación de maquinaria y equipo. La estructura de costos es calculada como un promedio ponderado a través de todas las industrias.

1) Ajustado por productividad.

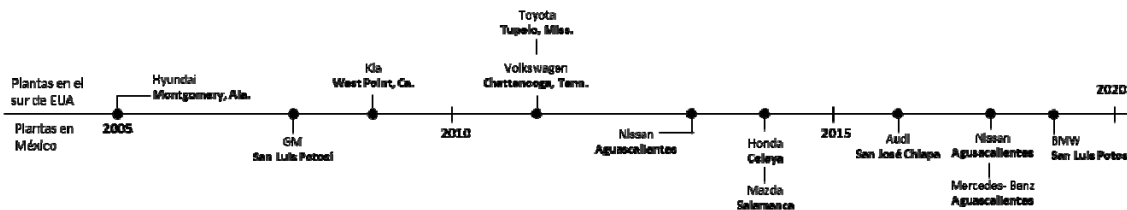
Fuente: "The shifting economics of global manufacturing: How cost competitiveness is changing worldwide" de BCG.

Alcance Global – Comparación de Tratados de Libre Comercio y Plantas Automotrices entre México y Estados Unidos

Debido a que ofrece tratados de libre comercio con más países de Estados Unidos, México se ha convertido en un país deseable para automotrices para establecer plantas.



Nuevas Plantas, 2005 - 2019



Incluye Alabama, Kentucky, Georgia, Louisiana, Mississippi, South Carolina y Tennessee.
 Fuente: ProMéxico, Secretaría de Economía de México (Tratado de Libre Comercio), Oficina de comercio de U.S., Centro de Investigación Automotriz (plantas).

Acceso a Mercados – Tratados de Libre Comercio

Por otro lado, la proximidad de México y la estrecha relación comercial con Estados Unidos le proporciona a México una ventaja geográfica y cultural sobre otros países que compiten por inversión extranjera. En parte debido a que México celebró el TLCAN (Tratado de Libre Comercio de América del Norte) con Canadá y Estados Unidos, México ha desarrollado marcos políticos, económicos, legales y sociales que inspiran confianza a un inversionista y promueven la inversión extranjera. Los acuerdos internacionales potencializan a México como un nodo manufacturero global. Actualmente se tienen acuerdos con 42 naciones mismas que representan aproximadamente el 60% del PIB global. Un ejemplo claro de cómo juega a favor la red de tratados comerciales es el caso de las armadoras automotrices instalándose en el bajío. Empresas como BMW, Mazda y Honda ven positiva la ubicación de sus nuevas plantas para producción global en México por la red de tratados comerciales y sus beneficios fiscales. Por ejemplo, si estas plantas de producción se hubieran establecido en los Estados Unidos se hubiera tenido un arancel del 10% para exportar a Europa mientras que el México es de cero.

La ubicación geográfica de México permite dar servicio a los principales puertos de América del Norte, América Central y del Sur en menos tiempo ya que ofrece menor costo que otros mercados emergentes comparables. México tiene posibilidades de acceder al Pacífico y al Atlántico de una manera más oportuna y en un costo más efectivo que cualquier otro país de la región.

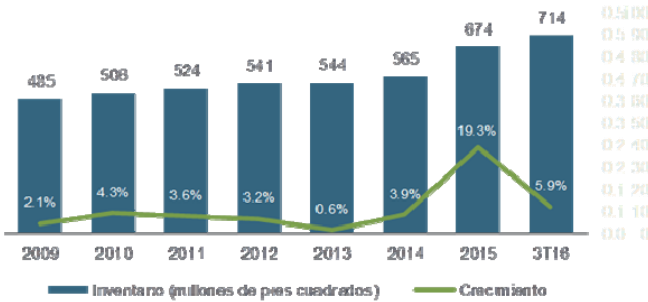
Sector Inmobiliario Industrial en México

El sector inmobiliario industrial en México ha crecido de manera sostenida durante los últimos años aproximadamente a razón de 25 millones de pies cuadrados rentables por año²⁹ y con una reciente tendencia a la alza. La desocupación promedio para todo el país la estima JLL en 5.3%. Un nivel saludable y que refleja una franca recuperación desde su punto más bajo en el 2010 cuando alcanzó 10.3%. Esta recuperación sostenida en la ocupación promedio, igualmente ha contribuido a la recuperación de los niveles de rentas y a la necesidad de desarrollar nuevo inventario.

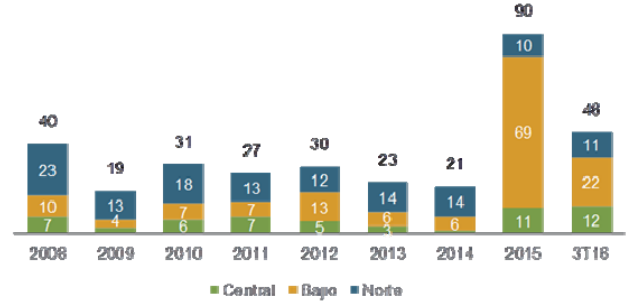
La falta de espacio disponible y creciente demanda por espacio de calidad por los proveedores manufactureros y logísticos de los sectores aeroespacial, electrodomésticos, automotriz, logística, entre otros, ha detonado el desarrollo de parques industriales en distintos mercados secundarios como el del Bajío abriendo nuevos mercados a desarrollar. Aún con las altas tasas de crecimiento, el Bajío tiene mucho potencial para seguir creciendo considerando que todavía no se instalan la totalidad de proveedores de Nissan, GM, Honda y Mazda; y falta que BMW y Toyota empiecen a cerrar los contratos de producción de sus nuevas plantas en los próximos años. De igual forma, el creciente dinamismo del sector aeroespacial y de manufactura, fomenta el sostenido crecimiento de otros submercados en el norte que han seguido en crecimiento.

²⁹ Considerando el crecimiento en inventario del sector inmobiliario del 2009 al 3T16.

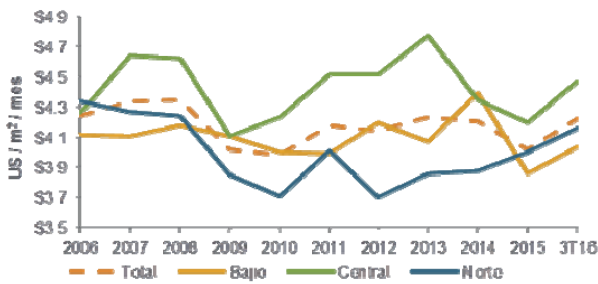
Inventarios Industrial en México



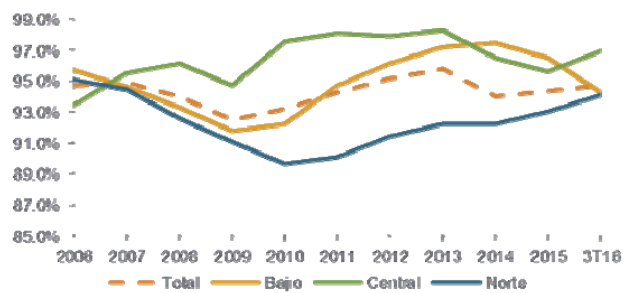
Absorción Neta de Inmuebles Industriales en México



Renta Promedio de Inmuebles Industriales en México



Occupación de Inmuebles Industriales en México



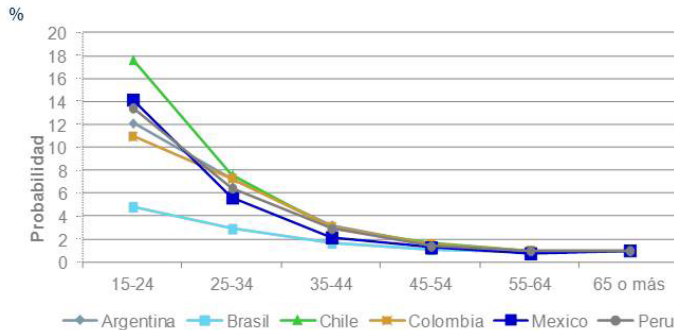
Fuente: JLL

Visión General del Sector Inmobiliario Residencial

Panorama Internacional

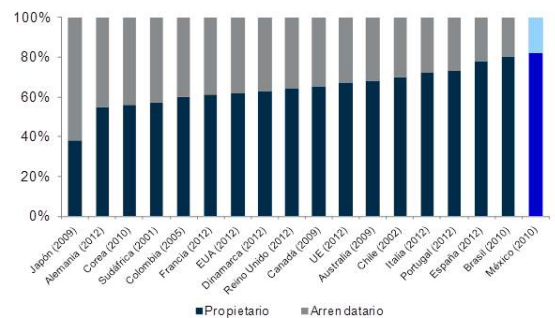
Las personas de 24 a 35 años presentan una mayor probabilidad de rentar mientras que las personas a partir de los 45 años tienden a comprar debido a que ya tienen el acceso a capital y buscan un activo de largo plazo. En comparación con otros países con mercados más maduros, el porcentaje de vivienda en renta en México es inferior. Los mercados en desarrollo tales como Colombia y Chile, alcanzan niveles del ~40%, lo que posiciona a México con un potencial de crecimiento en línea con la tendencia de sus pares internacionales.

Probabilidad de Rentar por Edad



Fuente: Blanco, Fretes, Muñoz. Se busca Vivienda en Alquiler. BID, 2014.

Vivienda Propia vs en Renta

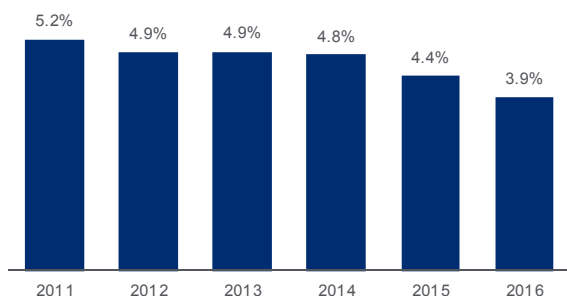


Fuentes: SHF con información de Eurostat 2014, OECD y US Census Bureau

Panorama Nacional

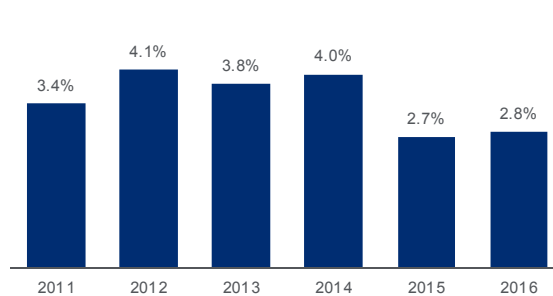
El sector residencial de México se ha beneficiado de los factores internos y externos que han resultado en estabilidad económica en los últimos 5 años. Factores como el mayor dinamismo en distintas industrias, el incremento en el consumo interno, la recuperación económica de Estados Unidos han resultado en una inflación controlada, en una baja tasa de desempleo y en crecimiento sostenido. Adicionalmente, en lo va del 2016, el consumo privado es 2.7% mayor al año pasado, con cifras desestacionalizadas, con lo que mantiene una tendencia anual positiva desde finales del 2009 y continúa siendo un factor importante para la economía mexicana mientras que la confianza del consumidor se encuentra en altos históricos.

Tasa de Desempleo al Cierre del Año³⁰



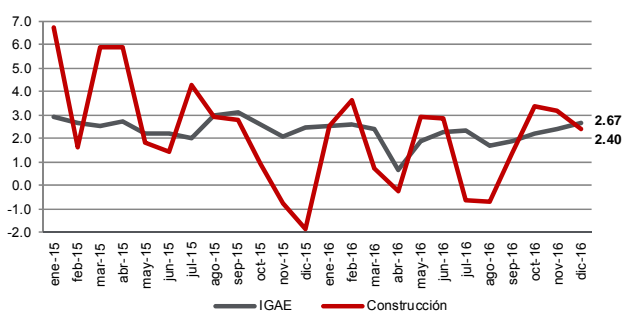
Fuente: INEGI, 2016

Inflación Anual³¹



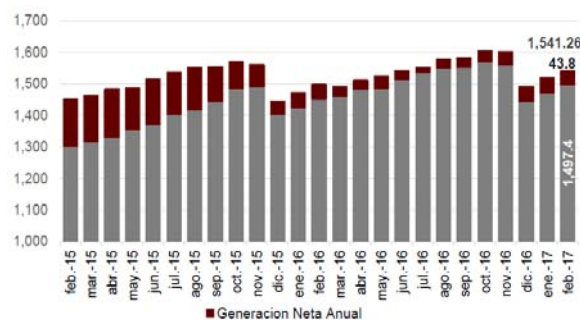
Fuente: INEGI, 2017

Índice Global de Actividad Económica e Índice de Construcción



Fuente: INEGI, 2016

Generación de Trabajo de la Construcción Anual



Fuente: CONAVI, 2017

Tasas de Interés e Hipotecas

Al mismo tiempo, la estabilidad en México ha traído consigo el que la tasa de interés interbancario (TIIE) en México haya bajado consistentemente durante los últimos ocho años, aunque con tendencia creciente en los últimos meses debido al entorno económico global; las tasas de interés de créditos puente también han mostrado una tendencia a la baja, presentando un incremento en los últimos meses. Al cierre diciembre 2016, la TIIE a 28 días se encontraba en 5.8% mientras que la tasa promedio de créditos puente se encontraba en 9.0%. A su vez, las tasas de interés en promedio de las hipotecas en México han ido a la baja durante los últimos años, al cierre de enero 2017 se encontraban en 10.78% en promedio. Además el sector residencial se ha visto beneficiado por un comportamiento positivo de los principales indicadores de instituciones públicas y privadas que ofrecen hipotecas en sectores medio y medios-altos. Durante 2016, el

³⁰ INEGI, promedio de los 12 meses del año.

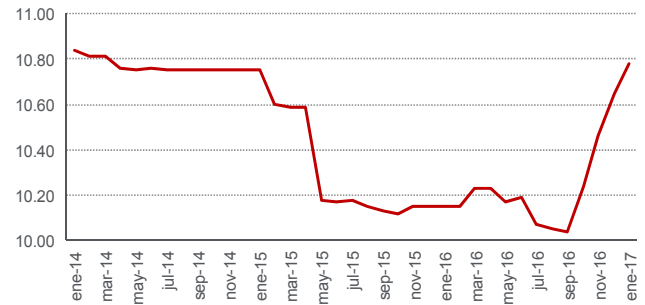
³¹ INEGI, promedio de variación anual para los 12 meses del año.

monto de hipotecas promedio para viviendas se ubicó en 336 mil pesos en comparación a 272 mil pesos de 2015, lo que indica un incremento del 23% en el monto promedio del préstamo. Esto se observa también en la diferencia de crecimiento entre el monto de crédito total. El monto de crédito total para viviendas, considerando instituciones públicas y privadas, se ubicó en 331.8 mil millones de pesos durante 2016. Esto representa un incremento de 4% respecto al 2015.

Tasa de Crédito Puente y TIIE

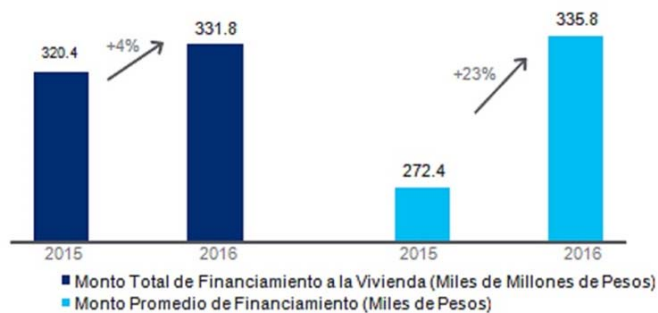


Tasa de Interés Promedio de Hipotecas



Fuente: Reporte Mensual del sector vivienda con Información de CNBV y Banxico

Actividad Hipotecaria



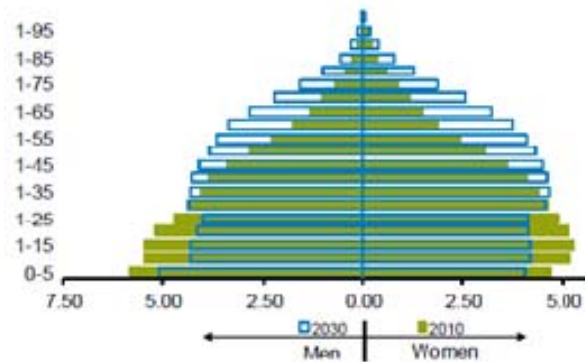
Fuente: CONAVI Reporte General de Financiamientos

Factores Demográficos

México tiene la décima población más grande en el mundo con 127 millones³² de personas aproximadamente, a su vez es una de las poblaciones más jóvenes ya que el 51% se encuentra en edad económicamente activa. Se estima que el crecimiento de la población sea sostenido y se llegue a 137.5 millones de personas para 2030, del cual el 21% se espera esté basado en la Zona Metropolitana del Valle de México. En México, el crecimiento poblacional se da a distintas tasas de crecimiento, lo que ocasiona un cambio en su estructura poblacional por lo que se estima que la población económicamente activa ocupe una mayor proporción de la población de México en el futuro, éste es un factor de impulso del desarrollo económico y de la demanda de bienes inmuebles en el país. Este fenómeno es denominado por la CONAPO como bono demográfico.

³² The World Bank Data, población 2015.

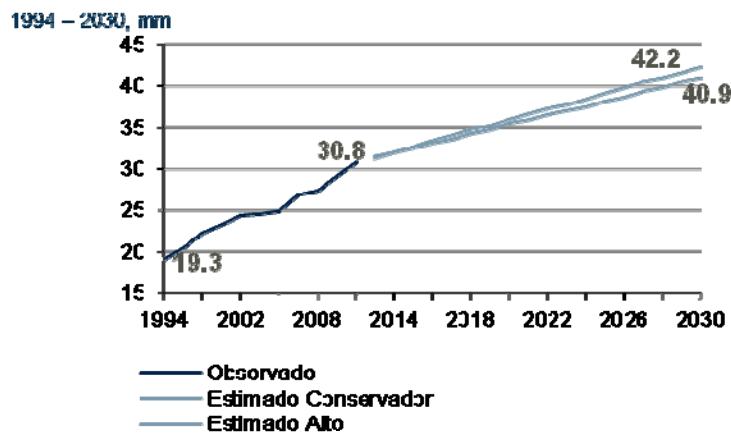
Pirámide Poblacional 2010 y 2030



Fuente: CONAPO.

Debido a esta tendencia demográfica saludable, se espera que para 2030 el número de viviendas ocupadas sea de 40.9 millones lo que representa un incremento de 32.8% respecto a 2012 y un incremento anual de entre 560 mil y 640 mil nuevas unidades residenciales.

Unidades Residenciales Ocupadas



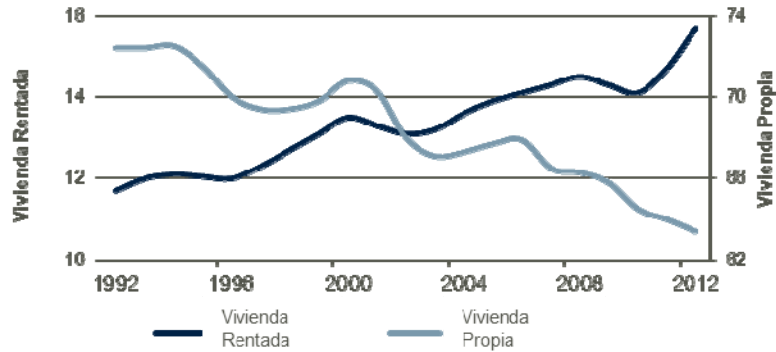
Fuente: CONAVI con información de MCS hasta 2012 y proyecciones de CONAPO (últimos datos disponibles).

Comportamiento de la Vivienda en México

Por otro lado, en cuanto a la relación entre viviendas en renta y viviendas propias, tan solo en 1992 era de 11.7% y 72.4% respectivamente, mientras que al final del 2012, el mercado de viviendas en renta aumentó dicha participación a 15.7% y 63.4% respectivamente del sector residencial con 4.8 millones de viviendas bajo este formato. Lo que representó un incremento del 34% desde 1992 y un de 122 mil viviendas en renta al año, equivalente a un crecimiento promedio anual de 7.8%.

Tenencia de Propiedad de Vivienda en México

1992 – 2012, mnr



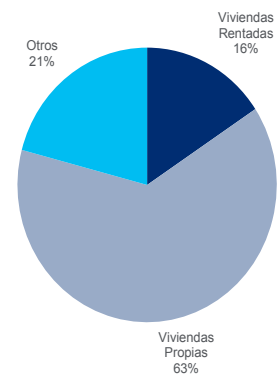
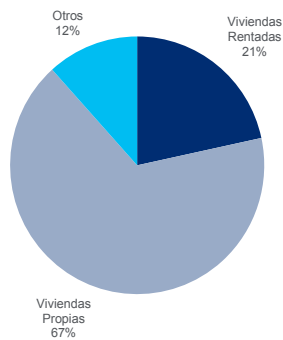
Fuente: Encuesta Nacional de Ingreso y Gastos de los Hogares, INEGI, 2012.

Nota: Se consideran datos del Estado de México ya que el 76% de la población de ese estado reside dentro de la Zona Metropolitana. Con base en el INEGI es el decil más alto de la distribución de ingresos.

Asimismo, la distribución de vivienda ese mismo año para la Ciudad de México es de 66.7% propia, 21.6% rentada y 11.7% otros, por lo que la Ciudad de México tiene un mayor porcentaje de vivienda en renta en comparación al promedio nacional.

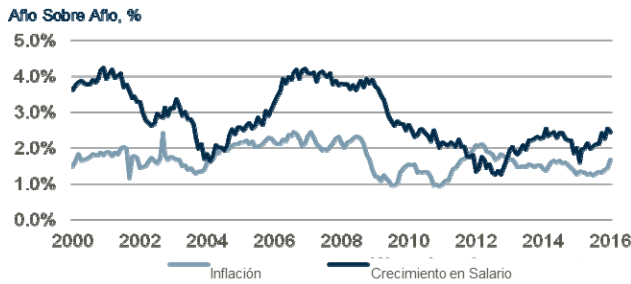
Distribución de la vivienda en Ciudad de México 2012

Distribución de la vivienda en México (total país) 2012



Fuente: CONAVI e INEGI (últimos datos obtenidos, Encuesta Nacional de Ingreso y Gastos de los Hogares publicada en 2012 y datos de censo poblacional).

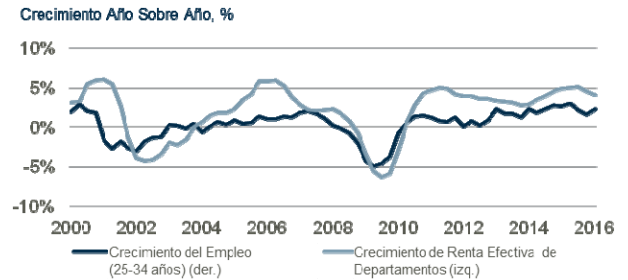
Inflación vs Crecimiento en Salario



El incremento al salario ha estado generalmente por arriba del crecimiento inflacionario.

Fuente: Moody's Analytics, PGIM Real Estate Área de Investigación a marzo 2016.

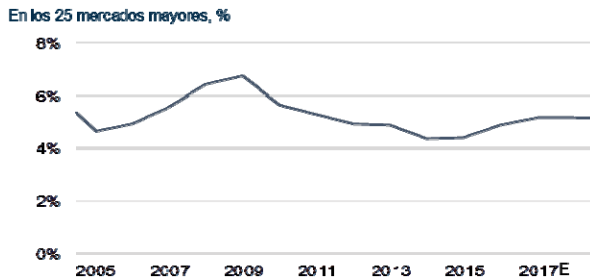
Renta Efectiva Anual / Tasa de Crecimiento en Empleo



La correlación entre el crecimiento del empleo en la población de 25 a 34 años (sector objetivo) y crecimiento de renta es directa.

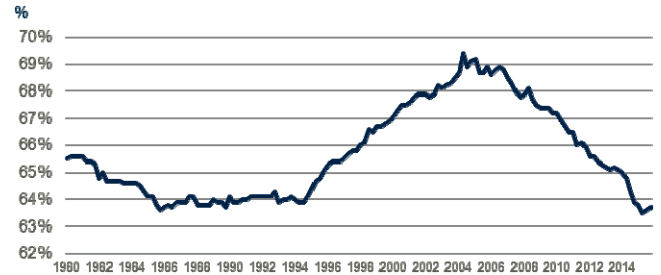
Fuente: Costar Portfolio Strategy, Axiometrics, CBRE-EA, Equipo de Investigación de PGIM Real Estate a marzo 2016.

Tasa de Desocupación Departamentos en Renta



Fuente: Moody's Analytics, PGIM Real Estate Área de Investigación a marzo 2016.

Propietarios de Vivienda



Fuente: US Census Bureau, PGIM Real Estate a marzo 2016.

Activos *acíclicos*: durante los últimos 10 años, la tasa de desocupación en departamentos en renta se ha mantenido constante sin importar el ciclo económico. Por otro lado, la vivienda en venta se vio afectada negativamente durante este mismo periodo.

Ciudad de México y Área Metropolitana

La Ciudad de México y el área metropolitana cuentan con un renovado enfoque por parte del gobierno y residentes hacia la construcción eficiente en términos de urbanización, infraestructura y tránsito, lo cual demanda una densidad urbana mayor en las construcciones, tendiendo por tanto el fomentar la verticalidad de la Ciudad.

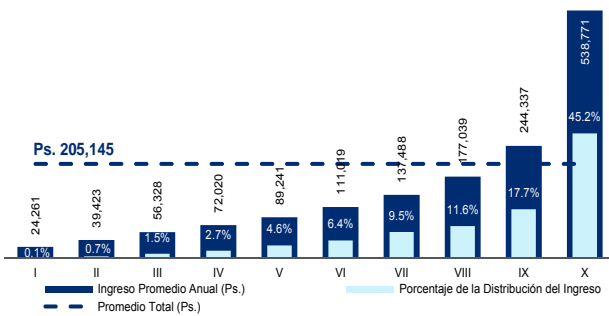
Al cierre de 2014, la Ciudad de México representaba 17% del PIB del país y concentraba al 7.4% de la población total con 8.9 millones de personas. Por su parte en el Estado de México se encontraba el 13.9% de la población total con 16.6 millones de personas, por lo que en conjunto con la Ciudad de México se encuentra 21.3% de la población total.

Mercado de Vivienda en Venta en la Ciudad de México

El mercado de vivienda en la Ciudad de México se encuentra dominado por la vivienda propia. En todas las Delegaciones el porcentaje de vivienda propia en relación al total de las viviendas es mayor a 50%. Particularmente en las Delegaciones de Coyoacán, Cuajimalpa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlalpan y Xochimilco, en donde el porcentaje de vivienda propia es superior al 70% del total de las viviendas por Delegación.

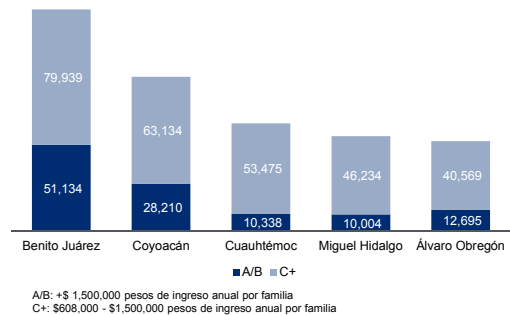
El mercado objetivo de vivienda en venta de PGIM Real Estate en la Ciudad de México se compone de las personas en el estrato medio - alto en términos de ingreso según la segmentación del INEGI, y de los 35 años de edad en adelante. De acuerdo al INEGI, un 45% los ingresos de los hogares en la Ciudad de México tienen un ingreso promedio, igual o mayor, a \$45,000 de pesos al mes, con capacidad de hacerse de una hipoteca de entre \$800 mil a \$1 millón de pesos. De acuerdo a la ENIGH, durante el 2012 el 7.6% de las familias en la Zona Metropolitana del Valle de México tienen un ingreso promedio de aproximadamente \$46,000 pesos (considerando solo la Ciudad de México el porcentaje es del 17.2%). Adicionalmente las delegaciones que presentan la mayor concentración de familias con ingresos superiores a los 50 mil pesos al mes por familia, son Benito Juárez con 131.1 mil familias, Coyoacán con 91.4 mil familias, Cuauhtémoc con 63.8 mil familias y Miguel Hidalgo con 56.3 mil familias.

Distribución de Ingreso en la Ciudad de México



Fuente: Módulo de Condiciones Socioeconómicas de INEGI, 2012 (última información disponible).

Concentración de familias en delegaciones de la Ciudad de México

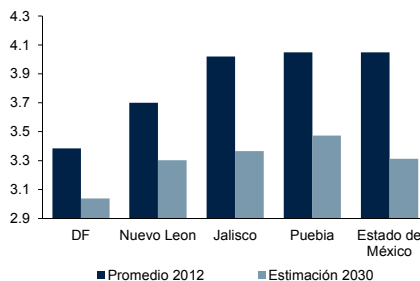


Fuente: Softec - Reporte de Mercado de Rentas, 2013.

Los habitantes del estrato superior acumulan aproximadamente el 26% de viviendas propias en la Ciudad de México y estos se concentran en las delegaciones de Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Coyoacán principalmente.

Adicionalmente se estima las personas con proporción a adquirir una vivienda (20 a 59 años) se incrementa hasta 72 millones y que el número de ocupantes por unidad residencial disminuya en 2030 de acuerdo con la CONAVI. Esto generaría una demanda adicional de 24.4 millones viviendas nuevas.

Número de Ocupantes por Unidad Residencial



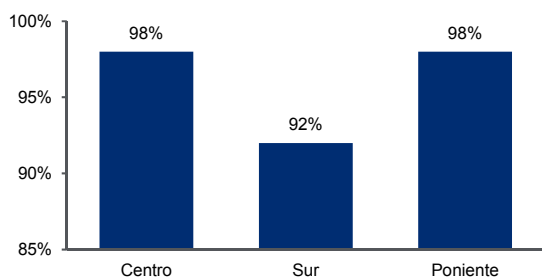
Fuente: CONAVI e INEGI.

Además para los segmentos de vivienda de categoría medio, residencial y residencial plus, la oferta de vivienda está ampliamente dominada por departamentos. En las zonas Poniente, Sur y Centro la oferta de

departamentos representa el 98%, 92% y 98% de la oferta total de vivienda respectivamente.

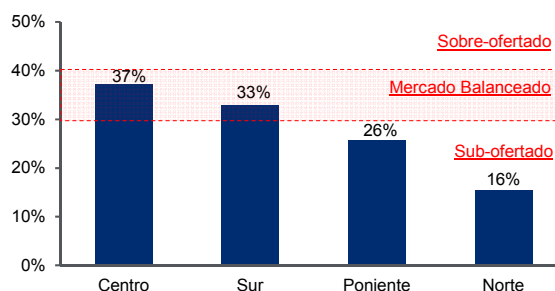
Adicionalmente para el mercado de departamentos, se requiere entre 30% y 40% de inventario adicional en relación a las unidades totales existentes de departamentos para que un mercado este balanceado de acuerdo con Softec. Si la oferta de unidades nuevas en relación a las unidades totales existentes se encuentra por debajo del 30%, se considera que el mercado está sub-ofertado. Y si este porcentaje se encuentra por encima del 40% se considera que el mercado está sobre-ofertado. En base a este indicador, la zona centro y sur se pueden considerar como mercados balanceados, mientras que las zonas poniente y norte se consideran como mercados sub-ofertados.

Oferta de Departamentos / Oferta Total de Vivienda



Fuente: Módulo de Condiciones Socioeconómicas de INEGI y Softec.

Ciudad de México: Mercado Sub atendido

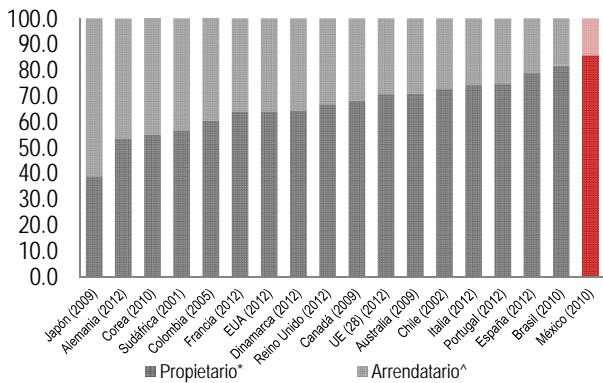


Fuente: Módulo de Condiciones Socioeconómicas de INEGI y Softec.

Mercado de Vivienda en Renta en la Ciudad de México

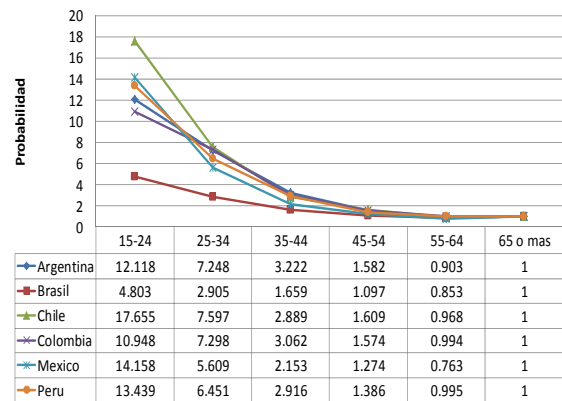
Por su parte, el interés por desarrollar vivienda en renta en zonas urbanas se ha incrementado como respuesta a una creciente demanda. Algunos factores que inciden en este incremento en la demanda son la urbanización, la movilidad laboral, el costo de transporte, el ingreso, el estado civil y factores socio-culturales. Asimismo, existe relativa asequibilidad de alquiler debido a costos altos de la vivienda propia. De acuerdo a la ENIGH, durante el 2012 el 7.6% de las familias en la Zona Metropolitana del Valle de México tienen un ingreso promedio de aproximadamente \$46,000 pesos (considerando solo la Ciudad de México el porcentaje es del 17.2%). La gente de menor edad y de clase media es la más probable a rentar, ya que la gente de ingresos altos y de mayor edad opta generalmente por la compra de la vivienda. La participación del mercado en renta en México es del 15%, lo cual representa una participación de mercado baja en comparación a otros países.

Hogares Según Tenencia en Distintos Países.



Fuente: SHF con datos de Eurostat 2014, OECD y US Census Bureau.

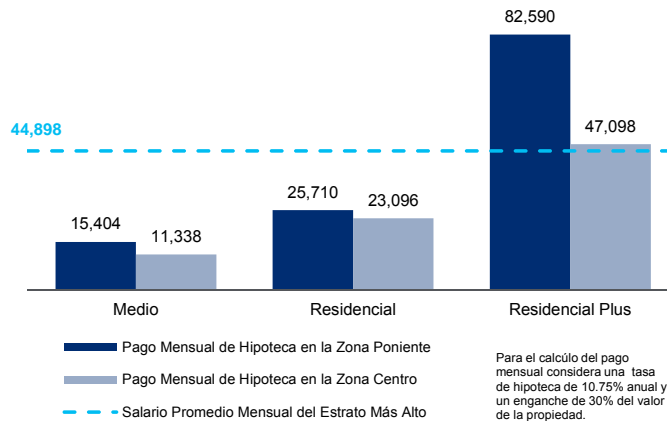
Probabilidad de Rentar en Distintos Países en Diferentes Rangos de Edad.



Fuente: SHF con datos de Eurostat 2014, OECD y US Census Bureau.

El mercado de vivienda en renta tienen la oportunidad de expandirse debido a las limitantes en la adquisición de una vivienda como la poca flexibilidad en términos de movilidad para llegar a los empleos (~3hrs) y la baja asequibilidad ya que adquirir una vivienda es una opción costosa para una parte significativa del mercado. Para el mercado objetivo de vivienda en renta de PGIM Real Estate, sectores de ingreso medio, residencial y residencial plus, existe un margen amplio entre ingreso anual y costo de la vivienda.

Potencial Limitado para Adquisición De Vivienda en la Ciudad De México debido la Diferencia entre ingreso Disponible y el Costo de Hipoteca. (En Pesos)



Fuente: Módulo de Condiciones Socioeconómicas de INEGI y Softec.

En general una caída de 1% en vivienda propia representa 194,000 nuevos potenciales arrendatarios, o un crecimiento de 4% en el universo de renta.

Visión General del Sector de Uso Mixto

Una de las tendencias más fuertes dentro del mercado inmobiliario comercial, es la integración de espacio residencial dentro de zonas o inmuebles que tradicionalmente estaban destinados a otros usos. El incremento del costo de la tierra, las dificultades de movilidad y la tendencia al desarrollo vertical han detonado el crecimiento del comercio en todas sus modalidades, ocupando nuevos espacios.

Los proyectos de usos mixtos son un concepto cada vez más popular y aunque no es nuevo, ha ganado terreno frente a los desarrollos tradicionales porque aumentan la productividad del terreno ante el incremento de precios de la tierra; mejoran los ingresos de los desarrolladores; el retorno de la inversión es más rápido; y los problemas de inseguridad. El desarrollo mixto combina múltiples sectores dentro de una misma propiedad lo que ofrece beneficios importantes para el usuario y para el desarrollador. Estos sectores son generalmente oficinas, comercial (centros comerciales) y vivienda, la combinación varía y depende de cada proyecto en específico.

En México, creemos que estos proyectos son cada vez más notorios debido al incremento en el costo de la tierra, a la falta de infraestructura de transporte lo que genera tiempo de transporte más elevado y la creciente demanda por parte del público. Para el desarrollador, este tipo de desarrollos ofrecen diversificación en el uso del terreno y por lo tanto protección en contra de cualquier caída en la demanda de determinado tipo de desarrollo. El desarrollo de usos mixtos es una estrategia de distribución de activos que permite a PGIM Real Estate combinar su experiencia en abastecimiento y adquisición de terrenos urbanos para desarrollo residencial, con espacios complementarios para optimizar retornos en el capital empleado.

VII. 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.

VIII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ADMINISTRADOR

Considerando que ni el Fideicomitente ni el Administrador fueron constituidos para cumplir con los Fines del Fideicomiso sino únicamente para coadyuvar al Fiduciario en la realización de algunos de los mismos y que el Fideicomiso no es socio de ninguna de dichas entidades, no se presenta (i) información financiera seleccionada ni (ii) comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación de la administración interna en términos del apartado IV, inciso c), numeral 6 del Anexo H Bis 3 de la Circular Única.

IX. CONSIDERACIONES FISCALES

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados Bursátiles, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados Bursátiles, a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión que serán fideicomisos mexicanos.

A. Régimen fiscal aplicable a la inversión

A.1. ISR

(1) *Tratamiento fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro*

a. Tratamiento General

El Fideicomiso será un fideicomiso mexicano que en virtud de la naturaleza de sus actividades debe calificar como fideicomiso de ingresos pasivos sujeto a lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, cuyas actividades no serán consideradas como empresariales para efectos de ISR, en tanto que el 90% o más de sus ingresos provengan de ingresos por arrendamiento u otros ingresos que sean considerados como ingresos pasivos, tales como intereses, ganancia cambiaria y ajuste anual por inflación acumulable. Cuando el Fideicomiso realice inversiones utilizando fideicomisos mexicanos como Vehículos de Inversión, dichos fideicomisos también calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos bajo la regla citada en virtud de la naturaleza de sus actividades y siempre y cuando cumplan con la condición anterior en cuanto a que el 90% o más de sus ingresos sean considerados pasivos.

De conformidad con el artículo 79 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

En este sentido, el fin primordial que se busca al utilizar como Vehículos de Inversión fideicomisos mexicanos, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica, es que los ingresos derivados de las inversiones que realicen dichos vehículos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, con el objeto de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago de ISR en relación con tales ingresos.

En virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los ingresos reportados por el Fiduciario del Fideicomiso al final del ejercicio, atribuibles a las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro que sean Tenedores, no deben estar gravados para efectos de ISR.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, no estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR.

(2) *Tratamiento aplicable a Tenedores Personas Morales*

a. Tratamiento General

Los ingresos generados por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a tenedores que sean personas morales residentes en México (los "Tenedores

Personas Morales”).

Los Tenedores Personas Morales tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso para efectos de ISR en los términos del Título II de la Ley del ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo disminuir de dichos ingresos las deducciones autorizadas en esa misma proporción.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través de dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, no estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR.

(3) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

a. Tratamiento General

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los “Tenedores Personas Físicas”).

Los Tenedores Personas Físicas tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso para efectos de ISR en los términos del Título IV de la Ley del ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo disminuir de dichos ingresos las deducciones autorizadas en esa misma proporción.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través de dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, no estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR.

(4) *Actividades relacionadas con la venta de casa habitación.*

a. Tratamiento General

Sin perjuicio de lo anterior, también se prevé que el Fideicomiso pueda realizar inversiones a través de Vehículos de Inversión diferentes consistentes en la enajenación de casa habitación que serían consideradas como actividades empresariales para efectos de lo dispuesto en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación. En consecuencia, los Vehículos de Inversión a través de los cuales, en su caso, se realicen este tipo de inversiones serán fideicomisos mexicanos que en virtud de la naturaleza de sus actividades calificarán como fideicomisos con actividad empresarial para efectos de ISR.

En este caso, al final de cada ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión que realicen actividades empresariales determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de dichos Vehículos de Inversión y lo reportarán al Fideicomiso.

Al respecto, al final de ejercicio el Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los Vehículos de Inversión que realicen actividades empresariales que le corresponda en su carácter de fideicomisario de los Vehículos de Inversión para efectos de calcular los ingresos que reportará a los Tenedores.

b. Pagos provisionales

El fiduciario de los Vehículos de Inversión a través de los cuales se realicen actividades empresariales, actuando con tal carácter, estará obligado a efectuar pagos provisionales de ISR por cuenta de los Tenedores, inclusive de aquellos Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro, aun cuando estos últimos tengan el carácter de no contribuyentes para efectos de ISR.

Sin embargo, en virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro deben tener derecho a obtener en devolución, al final de cada ejercicio fiscal, las cantidades que por concepto de pagos provisionales de ISR efectúen los fiduciarios de los Vehículos de Inversión con actividades empresariales.

B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los Certificados Bursátiles confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Los Certificados Bursátiles no confieren a los Tenedores derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los Certificados Bursátiles debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

B.1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

Como regla general, la enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su tenedor derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles, se considera como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR. De conformidad con la Ley del ISR, la ganancia derivada de la enajenación de títulos de crédito colocados entre el gran público inversionista se considera interés para efectos de ISR.

En el caso concreto, en virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los Certificados Bursátiles para efectos de dicho impuesto.

Al respecto, en la medida en que los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, la ganancia derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, no obstante ser considerada como interés, no debería estar sujeta al pago de ISR para las Sociedades de Inversión

Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores.

(2) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Morales, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Morales.

Los Tenedores Personas Morales deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Morales contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

(3) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Físicas, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Físicas.

Los Tenedores Personas Físicas deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

B.2. IVA

(1) *Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular, derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

(2) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular, derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Morales.

(3) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular, derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

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 la autoridad tributaria competente.

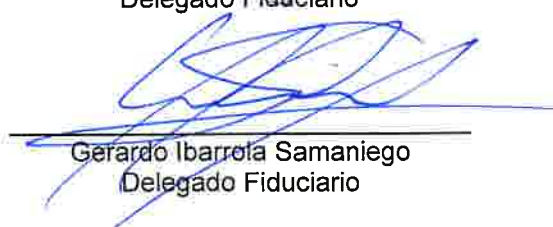
X. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

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



Norma Serrano Ruiz
Delegado Fiduciario



Gerardo Ibarrota Samaniego
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.”

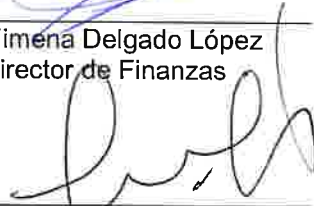
**PGIM Real Estate MVP Inmuebles IV, S. de R.L.
de C.V.**



Enrique Lavín Treviño
Director Ejecutivo



Laura Jiménez Delgado López
Director de Finanzas



Amanda Denise González Armendáriz
Director Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Mi representada ha participado con el Fiduciario, 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".

**Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero
Banamex**



Ignacio Gómez-Daza Alarcón
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**




Héctor Eduardo Vázquez Abén
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 20 de septiembre de 2016 y que corresponden a las entidades definidas en el mismo informe, que se me solicitó examinar y que se encuentran detalladas en el Apéndice del informe antes mencionado, 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”.

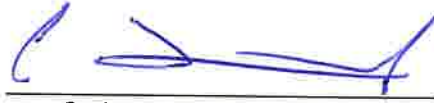
PricewaterhouseCoopers, S.C.



C.P.C. Rodrigo García Aspe Mena
Socio de Auditoría

"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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned above a horizontal line.

Carlos Zamarrón Ontiveros
Socio responsable

XI. ANEXOS

1. OPINIÓN LEGAL
2. ACTA DE EMISIÓN
3. TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN INICIAL
4. CONTRATO DE FIDEICOMISO
5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
6. REPORTE EMITIDO POR PRICEWATERHOUSECOOPERS, S.C.
7. OPINIÓN FISCAL
8. CUESTIONARIO PARA INVERSIONISTAS
9. MEMORÁNDUM DEL ASESOR LEGAL DE LOS TENEDORES

1. Opinión Legal

2. Acta de Emisión

3. Título que ampara la Emisión Inicial

4. Contrato de Fideicomiso

5. Contrato de Administración

6. Reporte emitido por PricewaterhouseCoopers,S.C.

7. Opinión Fiscal

8. Cuestionario para Inversionistas

9. Memorandum del asesor legal de los Tenedores

10. Ejemplos numéricos

La información contenida en esta sección se basa en escenarios hipotéticos que se plantean con base en ciertas suposiciones que se detallan más adelante. Dichos escenarios no deben interpretarse como garantías o declaraciones por parte del Administrador, del Fiduciario o del Intermediario Colocador con respecto a la obtención de rendimientos a raíz de una inversión realizada en los Certificados Bursátiles o al monto de las comisiones e incentivos pagaderos al Administrador. Los posibles inversionistas deberán revisar y analizar de manera integral los Documentos de la Emisión y en especial los factores de riesgo contemplados en este prospecto de colocación antes de tomar una decisión de invertir en los Certificados Bursátiles. En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, el Administrador se libera de cualquier responsabilidad en relación con la información relativa a los rendimientos esperados conforme a los ejemplos numéricos.

A continuación se desarrollan ejemplos numéricos (i) del pago de distribuciones, (ii) del funcionamiento del mecanismo de llamadas de capital, (iii) del pago de la Comisión de Administración y (iv) de la Dilución Punitiva.

Ejemplo Ilustrativo para el cálculo de Distribuciones

| (Ps. Millones) | Total | Período de Inversión | | | | | | | | |
|--|--------------|----------------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|-----------|--------------|--|
| | | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | |
| Inversión Total Neta (incluye apalancamiento) | 1,000 | -351 | -272 | -233 | -124 | -21 | | | | |
| Ingresos Netos Antes de Comisiones | | | | | | | | | | |
| Residencial en Venta | 327 | 8 | 32 | 0 | 72 | 210 | 5 | 0 | 0 | |
| Residencial en Renta | 463 | 17 | 0 | 0 | 0 | 3 | 19 | 22 | 402 | |
| Industrial | 823 | 0 | 122 | 79 | 122 | 28 | 28 | 21 | 424 | |
| Usos Mixtos | 460 | 15 | 4 | 0 | 0 | 82 | 14 | 16 | 329 | |
| Total Ingresos Netos Antes de Comisiones | 2,074 | 39 | 159 | 79 | 193 | 323 | 66 | 59 | 1,155 | |
| Flujo de Efectivo Antes de Comisiones | 1,074 | -311 | -113 | -154 | 69 | 302 | 66 | 59 | 1,155 | |
| Comisión por Administración | -57 | -9 | -10 | -10 | -10 | -9 | -4 | -3 | -2 | |
| Flujo de Efectivo Después de Comisiones | 1,017 | -321 | -122 | -164 | 59 | 293 | 62 | 57 | 1,153 | |
| Flujo de Efectivo para Distribuir | 1,624 | 0 | 0 | 0 | 59 | 293 | 62 | 57 | 1,153 | |
| Contribuciones Preferentes | 578 | 311 | 113 | 154 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Distribuciones | | | | | | | | | | |
| Capital de los Inversionistas y Retorno Preferente | 995 | 0 | 0 | 0 | 59 | 293 | 62 | 57 | 523 | |
| Alcance a los Inversionistas | 52 | - | - | - | - | - | - | - | 52 | |
| Alcance al Administrador | 52 | - | - | - | - | - | - | - | 52 | |
| Promote Inversionistas (80%) | 420 | - | - | - | - | - | - | - | 420 | |
| Promote Administrador (20%) | 52 | - | - | - | - | - | - | - | 105 | |

Ejemplo Ilustrativo para el cálculo de Comisión por Administración

| x (Ps. Millones) | Total | Período de Inversión | | | | | | | | x | |
|--|------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | | |
| Monto Máximo | - | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | |
| % de Capital Llamado (sobre Monto Máximo) | 99% | 33% | 33% | 33% | - | - | - | - | - | - | |
| Gastos de Emisión | 20 | 20 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Capital Llamado Acumulado | - | 660 | 1,320 | 1,980 | 1,980 | 1,980 | 1,980 | 1,980 | 1,980 | 1,980 | |
| Capital Pendiente por Llamar | 2,140 | 1,340 | 680 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| Inversión Vendida y distribuida (como % de Monto Máximo) | - | - | - | - | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 19% | |
| Inversión Vendida y distribuida | 1,980 | - | - | - | -400 | -400 | -400 | -400 | -400 | -380 | |
| Neto de Inversión Vendida | - | - | - | - | 1,580 | 1,180 | 780 | 380 | 0 | 0 | |
| Comisión sobre Capital Llamado (1.75%) | 138 | 12 | 23 | 35 | 28 | 21 | 14 | 7 | 0 | 0 | |
| Comisión sobre Capital No Llamado (1.50%) | 30 | 20 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| x Comisión por Administración Total | 168 | 31 | 33 | 35 | 28 | 21 | 14 | 7 | 0 | 0 | x |

Ejemplo Ilustrativo para el cálculo de Diluciones Punitivas

Ejemplo 1: Todos los Tenedores cumplen con sus aportaciones en cada Llamada de Capital

| Llamadas de Capital | Emisión Inicial | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| % del Monto Comprometido | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Monto de Llamada de Capital | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 |
| Número de Certificados Comprometidos | 4,000,000.00 | 8,000,000.00 | 16,000,000.00 | 32,000,000.00 | 64,000,000.00 |
| Número de Certificados Colocados | 4,000,000.00 | 8,000,000.00 | 16,000,000.00 | 32,000,000.00 | 64,000,000.00 |
| Total de Certificados Colocados | 4,000,000.00 | 12,000,000.00 | 28,000,000.00 | 60,000,000.00 | 124,000,000.00 |
| Capital Acumulado Aportado | 400,000,000.00 | 800,000,000.00 | 1,200,000,000.00 | 1,600,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| Certificados Adquiridos en la Emisión | | | | | |
| Tenedor 1 | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Tenedor 2 | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Tenedor 3 | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Certificados Acumulados por Tenedor | | | | | |
| Tenedor 1 | 1,600,000.00 | 4,800,000.00 | 11,200,000.00 | 24,000,000.00 | 49,600,000.00 |
| Tenedor 2 | 1,200,000.00 | 3,600,000.00 | 8,400,000.00 | 18,000,000.00 | 37,200,000.00 |
| Tenedor 3 | 1,200,000.00 | 3,600,000.00 | 8,400,000.00 | 18,000,000.00 | 37,200,000.00 |
| % Participación del CKD por Tenedor | | | | | |
| Tenedor 1 | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Tenedor 2 | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| Tenedor 3 | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |

| | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Precio por Certificado | 100.00 | 50.00 | 25.00 | 12.50 | 6.25 |
| Monto Máximo | 2,000,000,000 | | | | |
| Participación Inversionista (Xi) | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Monto Aportado | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Participación Inversionista (Xi) | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Aportado | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Participación Inversionista (Xi) | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Aportado | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

Ejemplo 2: Tenedor 2 no cumple con 2a. Llamada de Capital

| Llamadas de Capital | Emisión Inicial | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|-----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| % del Monto Comprometido | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Monto de Llamada de Capital | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 | 400,000,000.00 |
| Número de Certificados Comprometidos | 4,000,000.00 | 8,000,000.00 | 11,200,000.00 | 32,000,000.00 | 64,000,000.00 |
| Número de Certificados Colocados | 4,000,000.00 | 8,000,000.00 | 11,200,000.00 | 32,000,000.00 | 64,000,000.00 |
| Total de Certificados Colocados | 4,000,000.00 | 12,000,000.00 | 23,200,000.00 | 55,200,000.00 | 119,200,000.00 |
| Capital Acumulado Aportado | 400,000,000.00 | 800,000,000.00 | 1,080,000,000.00 | 1,480,000,000.00 | 1,880,000,000.00 |
| Certificados Adquiridos en la Emisión | | | | | |
| Tenedor 1 | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Tenedor 2 | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 0.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Tenedor 3 | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Certificados Acumulados por Tenedor | | | | | |
| Tenedor 1 | 1,600,000.00 | 4,800,000.00 | 11,200,000.00 | 24,000,000.00 | 49,600,000.00 |
| Tenedor 2 | 1,200,000.00 | 3,600,000.00 | 3,600,000.00 | 13,200,000.00 | 32,400,000.00 |
| Tenedor 3 | 1,200,000.00 | 3,600,000.00 | 8,400,000.00 | 18,000,000.00 | 37,200,000.00 |
| % Participación del CKD por Tenedor | | | | | |
| Tenedor 1 | 40% | 40% | 48% | 43% | 42% |
| Tenedor 2 | 30% | 30% | 16% | 24% | 27% |
| Tenedor 3 | 30% | 30% | 36% | 33% | 31% |

| | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Precio por Certificado | 100.00 | 50.00 | 25.00 | 12.50 | 6.25 |
| Monto Máximo | 2,000,000,000 | | | | |
| Participación Inversionista (Xi) | 40% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,600,000.00 | 3,200,000.00 | 6,400,000.00 | 12,800,000.00 | 25,600,000.00 |
| Monto Aportado | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 | 160,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Participación Inversionista (Xi) | 30% | 30% | 0% | 30% | 30% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 0.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 133,333,333.33 | 120,000,000.00 | 0.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 0 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Aportado | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 0 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Participación Inversionista (Xi) | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| Número de Certificados Requeridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Adicional Requeridos (Y) | 133,333,333.33 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Certificados Adquiridos (Xi) | 1,200,000.00 | 2,400,000.00 | 4,800,000.00 | 9,600,000.00 | 19,200,000.00 |
| Monto Aportado | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| Número de Llamada de Capital (n) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Inversionista (i) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |