

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



CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO

PROSPECTO DEFINITIVO



PRANA CAPITAL, S.A.P.I. DE C.V.
FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

CIBANCO, S.A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO
SERIE A Y SERIE B BAJO UN ESQUEMA MIXTO DE PREFONDEO Y DE LLAMADAS DE CAPITAL,
RESPECTIVAMENTE

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN
\$3,000,000,000.00 M.N. (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

COMPUESTO POR:

(1) **MONTO TOTAL DE LA SERIE A**
\$112,620,000.00 M.N. (CIENTO DOCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

(2) **MONTO MÁXIMO DE LA SERIE B**
\$2,887,380,000.00 M.N. (DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL
\$690,096,000.00 M.N. (SEISCIENTOS NOVENTA MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)

Oferta Pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de valor nominal de la Serie A y la Serie B bajo un esquema de (i) prefondeo representado por la Serie A; y (ii) llamadas de capital, representado por la Serie B, que lleva a cabo CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en el presente Prospecto, tendrán el significado que se les atribuye en la sección I. **INFORMACIÓN GENERAL** — I.1 *Glosario de Términos y Definiciones* de este Prospecto.

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fiduciario: | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el " <u>Fiduciario Emisor</u> "). |
| Fideicomitente: | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. en su calidad de fideicomitente (el " <u>Fideicomitente</u> "). |
| Fideicomisarios: | Los Tenedores (según dicho término se define más adelante). |
| Administrador: | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. en su calidad de administrador (el " <u>Administrador</u> "). |
| Tipo de Instrumento: | Certificados Bursátiles Fiduciarios divididos en la Serie A y la Serie B (los certificados bursátiles emitidos bajo ambas series, se denominarán conjuntamente como los " <u>Certificados Bursátiles</u> "). |
| Tipo de Oferta: | Pública, primaria y nacional. |
| Series: | Dos series de Certificados Bursátiles divididas en (i) los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión; y (ii) los Certificados Bursátiles Serie B, que se emiten y emitirán conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital. |
| Clave de Pizarra: | PRANACK 15 , para la Serie A. PRANACK 15-2 , para la Serie B. |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial: | 6,900,960 (Seis millones novecientos mil novecientos sesenta) Certificados Bursátiles, divididos en (i) 1,126,200 (Un millón ciento veintiséis mil doscientos) Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie A; y (ii) 5,774,760 (Cinco millones setecientos setenta y cuatro mil setecientos sesenta) Certificados Bursátiles correspondientes a la Serie B. |
| Valor Nominal de los Certificados Bursátiles: | Sin expresión de valor nominal. |
| Denominación de los Certificados Bursátiles: | Pesos, Moneda Nacional. |
| Precio de Colocación: | \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| Monto Total de la Oferta Inicial: | \$690,096,000.00 M.N. (Seiscientos noventa millones noventa y seis mil Pesos 00/100 M.N.); divididos en (i) \$112,620,000.00 M.N. (Ciento doce millones seiscientos veinte mil Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie A; y (ii) \$577,476,000.00 M.N. (Quinientos setenta y siete millones cuatrocientos setenta y seis mil Pesos 00/100 M.N.) correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie B. |
| Monto Máximo de la Emisión: | \$3,000,000,000.00 (Tres mil millones de Pesos 00/100 M.N.), que se compone del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la fecha del presente Prospecto. |
| Monto Colocado Serie A: | \$112,620,000.00 M.N. (Ciento doce millones seiscientos veinte mil Pesos 00/100 M.N.). |
| Monto Máximo de la Serie B: | \$2,887,380,000.00 M.N. (Dos mil ochocientos ochenta y siete millones trescientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.). |
| Acto Constitutivo: | Los Certificados Bursátiles se emiten por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2218 de fecha 15 de abril de 2015 celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia de Artha Capital, S. de R.L. de C.V. como Coinversionista. Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme a dicho Fideicomiso, así como de conformidad con el Acta de Emisión de fecha 22 de abril de 2015, según la misma ha sido modificada. |
| Fines del Fideicomiso: | Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; y (iv) realizar cualquier acto legal o actividades que resulten consistentes con lo anterior. Para mayor información, favor de referirse a la sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN— III.2.3 Contratos y Acuerdos (a) Contrato de Fideicomiso de este Prospecto. |
| Garantía: | Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica. |
| Plazo de Vigencia de la Emisión: | 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. |
| Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: | 27 de abril de 2015. |
| Fecha de Construcción de Libro: | 28 de abril de 2015. |
| Fecha de Cierre de Libro: | 28 de abril de 2015. |
| Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: | 28 de abril de 2015. |
| Fecha de Emisión Inicial: | 29 de abril de 2015. |
| Fecha de Registro en la BMV: | 29 de abril de 2015. |
| Fecha de Cruce: | 29 de abril de 2015. |
| Fecha de Liquidación Inicial: | 30 de abril de 2015. |
| Mecanismo de la Oferta: | <u>Serie A.</u> La oferta pública de los Certificados Bursátiles Serie A se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional. <u>Serie B.</u> La oferta pública de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos con base en el |

| | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.</p> |
| Llamadas de Capital: | <p>Únicamente los Certificados Bursátiles Serie B se emiten bajo la modalidad de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de las Emisiones Subsecuentes anteriores, no exceda del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B.</p> |
| Fecha de Vencimiento: | 28 de abril de 2025. |
| Patrimonio del Fideicomiso: | <p>El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otra documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión, (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso de este Prospecto.</p> |
| Amortización: | Los Certificados Bursátiles son no amortizables; no existen causas de amortización anticipada. |
| Derechos que confieren a los Tenedores: | <p>Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente a cada Serie y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. <u>Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.</u> Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores de este Prospecto.</p> |
| Fuente de Distribuciones y Pagos: | Las distribuciones que lleguen a entregarse bajo los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, así como con base en los Títulos correspondientes y el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso. |
| Lugar y forma de pago: | Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. |
| Valuador Independiente: | Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. |
| Recursos netos que obtendrá el Emisor: | \$641,726,395.27 M.N. (Seiscientos cuarenta y un millones setecientos veintiséis mil |

trescientos noventa y cinco Pesos 27/100), de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección II. LA OFERTA- II.4. Gastos Relacionados con la Oferta.

Depositario:
Régimen fiscal:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval"). El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles efectuarán la retención del impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre y cuando manifiesten por escrito conocer los potenciales riesgos que representan las inversiones en esta clase de valores, mediante la firma y entrega de la carta a la que hace referencia el Anexo W o el Anexo W Bis, según corresponda para la Serie A o Serie B respectivamente, de la Circular Única que se adjunta al presente Prospecto como **Anexo G**. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la sección I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo de este Prospecto.

Representante Común:
Intermediario Colocador:

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

Para mayor detalle en relación al Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles, referirse a la Opinión Fiscal adjunta al presente Prospecto como **Anexo E**.

LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, SERÁN SUJETAS DE PAGO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

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

CADA TENEDOR DEBERÁ EVALUAR CÓMO CUMPLIRÁ CON SUS OBLIGACIONES DE CARÁCTER FISCAL RESPECTO DE CUALQUIER IMPUESTO QUE LE SEA APLICABLE. EL CUMPLIMIENTO DE DICHAS OBLIGACIONES FISCALES PODRÍA SER COMPLEJO Y ONEROSO.

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISPONIBLES PARA ELLO DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, ASÍ COMO SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LAS DISTRIBUCIONES QUE, EN SU CASO, LLEGUE A HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER

DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO A RECLAMAR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN DICHA FECHA.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y DE LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO LLEGAR A CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, Y (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA. ASIMISMO, NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O LOS PROPIOS PROYECTOS, CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y EN EL CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE ELLO SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO BAJO EL CONTRATO DE FIDEICOMISO O LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN LA SECCIÓN II. LA OFERTA- II.4 GASTOS RELACIONES CON LA OFERTA.

LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LA TENENCIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y NO PRODUCIRÁ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA, LA CUAL A SU VEZ INVERTIRÁ EN LOS PROYECTOS A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O PROYECTOS SE INVERTIRÁ.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE, EL CUAL SE ESTIMA DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO EMISOR, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZARÁN.



LAS ACCIONES SERIE B REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA Y QUE SERÁN SUSCRITAS Y PAGADAS POR EL FIDUCIARIO EMISOR, CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, SON DE VOTO LIMITADO, ES DECIR, SOLO PODRÁN SER REPRESENTADAS Y VOTADAS EN AQUELLAS ASAMBLEAS GENERALES QUE TENGAN EL CARÁCTER DE EXTRAORDINARIAS, CONFORME A LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA.

EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO INDIRECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER NEGATIVO. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR EL PAGO DE OTROS GASTOS, COMISIONES, HONORARIOS, OBLIGACIONES E INDEMNIZACIONES DEL FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO* DE ESTE PROSPECTO. PREVIAMENTE A LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN FIRMAR EL FORMATO DE MANIFESTACIÓN DEL CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (ANEXO W O ANEXO W BIS, SEGÚN SEA EL CASO) ADJUNTO AL PRESENTE PROSPECTO COMO ANEXO G.

LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLECE EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN PAGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO CUMPLE EN TIEMPO Y FORMA CON LAS CONTRIBUCIONES ADICIONALES DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE COLOQUEN CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO NO SERÁ PROPORCIONAL AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE TENDRÁ DICHO TENEDOR DESPUÉS DE LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTO DE LA CUAL NO PAGÓ LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B CONFORME A SU COMPROMISO. DICHA DILUCIÓN PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ACUDA A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y EL BENEFICIO INCREMENTAL PARA LOS TENEDORES SERIE B QUE SI LO HAGAN, SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LAS DISTRIBUCIONES QUE REALICE EL FIDUCIARIO, YA QUE DICHAS DISTRIBUCIONES SE REALIZARÁN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO EN QUE SE LLEVEN A CABO; (II) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LAS RESOLUCIONES DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE TOMAN Y LOS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES SE EJERCEN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERCAN DICHOS DERECHOS; (III) EN LOS DERECHOS PARA DESIGNAR Y MANTENER LA DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, YA QUE CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DICHOS DERECHOS SE CALCULAN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO DE DESIGNACIÓN O EL MOMENTO EN QUE SE VAYA A CELEBRAR UNA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO; Y (IV) EN EL DERECHO A SUSCRIBIR CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE SE EMITAN EN EMISIONES SUBSECUENTES, YA QUE CONFORME AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL AL QUE ESTÁN SUJETOS LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B, DICHO DERECHO SE BASA EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B DE LOS QUE SEA TITULAR EL TENEDOR SERIE B EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLEZCA EN LA LLAMADA DE CAPITAL CORRESPONDIENTE, Y NO EN EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B QUE ADQUIRIÓ RESPECTO DE LA EMISIÓN INICIAL.

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES SERIE B NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE NEGOCIOS DEL ADMINISTRADOR CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO DE COLOCACIÓN, ASÍ COMO EL PLAN DE NEGOCIOS, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PARA LOS TENEDORES SERIE A Y TENEDORES SERIE B QUE HAYAN CUMPLIDO CON SUS COMPROMISOS, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA EN QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR SERIE B NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.



EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDUCIARIO REALICE LLAMADAS DE CAPITAL ÚNICAMENTE PARA EL PAGO DE GASTOS DEL FIDEICOMISO O PARA FONDEAR LA RESERVA DE GASTOS, POR LO QUE DICHAS CANTIDADES NO SERÍAN APLICADAS A INVERSIONES PRODUCTIVAS, AFECTANDO ADVERSAMENTE EL RENDIMIENTO DE LOS TENEDORES.

LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO EMISOR, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.

EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMISO PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS DEL FONDO PARALELO, A TRAVÉS DE LA SOCIEDAD CONTROLADORA O LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, MISMOS QUE PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES, Y SUS INTERESES PODRÍAN ENTRAR EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EMISOR EN UN MOMENTO DADO.

EL FIDEICOMISO PODRÍA LLEGAR A REALIZAR OPERACIONES QUE PODRÍAN IMPLICAR UN CONFLICTO DE INTERÉS. DE SER ÉSTE EL CASO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ APROBAR LAS OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS RESPECTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN Y DEL ADMINISTRADOR QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL ADMINISTRADOR O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS.

EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO POR LOS TENEDORES, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ CIERTOS DERECHOS ECONÓMICOS CONFORME A LO PREVISTO EN LAS CLÁUSULAS 18.3 Y 19.1 DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

AMBAS SERIES MANTENDRÁN, A TRAVÉS DE SUS RESPECTIVOS PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN EN EL VEHÍCULO, EL EQUILIBRIO EN LO QUE RESPECTA A DISTRIBUCIONES A LO LARGO DE LA VIDA DEL MISMO, SIN EMBARGO, EN VIRTUD DEL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL DE LA SERIE B, EL PORCENTAJE QUE REPRESENTA EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A IRÁ DECRECIENDO EN LA MEDIDA EN QUE SE REALICEN EMISIONES SUBSECUENTES CORRESPONDIENTES A LA SERIE B Y; DE MANERA INVERSA, EL PORCENTAJE QUE REPRESENTA EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B AUMENTARÁ, SITUACIÓN QUE PODRÍA AFECTAR LOS DERECHOS CORPORATIVOS (TALES COMO VOTOS EN ASAMBLEA Y DERECHOS DE MINORÍAS) DE LOS TENEDORES SERIE A, TODA VEZ QUE DICHOS DERECHOS SE EJERCEN POR CADA CERTIFICADO BURSÁTIL. POR LO ANTERIOR, Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA CLÁUSULA 6.8 DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO PODRÁ REALIZAR, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CORRESPONDIENTE, UNO O MÁS AJUSTES A MÁS TARDAR AL CONCLUIR EL PERÍODO DE INVERSIÓN, A EFECTOS DE QUE LA SERIE A Y LA SERIE B, EN LO QUE RESPECTA AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL PORCENTAJE QUE REPRESENTAN ENTRE SÍ, SE AJUSTE A LA PROPORCIÓN CORRECTA.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN I. **INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.**

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL FIDEICOMITENTE, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”, “DEBERÁ”, “ESPERARÁ”, “ANTICIPARÁ”, “PREVERÁ”, “ESTIMARÁ”, “PRETENDERÁ”, “CONTINUARÁ”, O “CREERÁ” O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS

CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2015-023, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Emisor, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx y en el sitio de internet del Fiduciario Emisor en http://www.cibanco.com/portal/?page=document/doc_list.jsp&id_document=20404&sort_field=id_document&sort_order=asc&id_category=1040#

México, D.F., a 29 de abril de 2015

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/5260/2015 de fecha 22 de abril de 2015

ÍNDICE

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. INFORMACIÓN GENERAL | 1 |
| I.1 Glosario de Términos y Definiciones | 1 |
| I.2 Resumen Ejecutivo | 21 |
| I.3 Factores de Riesgo | 36 |
| I.3.1 Riesgos Generales | 36 |
| I.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles | 41 |
| I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos | 44 |
| I.3.4 Riesgos relacionados con la administración | 49 |
| I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento | 54 |
| I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente | 58 |
| I.5 Documentos de Carácter Público | 58 |
| II. LA OFERTA | 59 |
| II.1 Características de los Valores | 59 |
| II.1.1 Fiduciario Emisor | 59 |
| II.1.2 Fideicomitente | 59 |
| II.1.3 Fideicomisarios | 59 |
| II.1.4 Administrador | 59 |
| II.1.5 Tipo de Instrumento | 59 |
| II.1.6 Tipo de Oferta | 59 |
| II.1.7 Series | 59 |
| II.1.8 Clave de Pizarra | 59 |
| II.1.9 Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial | 59 |
| II.1.10 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles | 59 |
| II.1.11 Denominación de los Certificados Bursátiles | 59 |
| II.1.12 Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles | 60 |
| II.1.13 Monto Inicial | 60 |
| II.1.14 Monto Máximo de la Emisión | 60 |
| II.1.15 Monto Colocado Serie A | 60 |
| II.1.16 Monto Máximo de la Serie B | 60 |
| II.1.17 Acto Constitutivo | 60 |
| II.1.18 Fines del Fideicomiso | 60 |
| II.1.19 Garantía | 60 |
| II.1.20 Plazo de Vigencia de la Emisión | 60 |
| II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública | 61 |
| II.1.22 Fecha de Construcción de Libro | 61 |
| II.1.23 Fecha de Cierre de Libro | 61 |
| II.1.24 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos | 61 |
| II.1.25 Fecha de Emisión Inicial | 61 |
| II.1.26 Fecha de Registro en la BMV | 61 |
| II.1.27 Fecha de Cruce | 61 |
| II.1.28 Fecha de Liquidación Inicial | 61 |
| II.1.29 Mecanismo de la Oferta | 61 |
| II.1.30 Fecha de Vencimiento | 61 |
| II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso | 62 |
| II.1.32 Amortización | 62 |
| II.1.33 Llamadas de Capital | 62 |
| II.1.34 Derechos que confieren a los Tenedores | 69 |
| II.1.35 Distribuciones | 69 |
| II.1.36 Fuente de Distribuciones y Pagos | 69 |
| II.1.37 Lugar y forma de pago | 70 |
| II.1.38 Asamblea de Tenedores | 70 |
| II.1.39 Valuador Independiente | 70 |
| II.1.40 Recursos netos que obtendrá el Emisor | 70 |
| II.1.41 Depositario | 70 |
| II.1.42 Régimen Fiscal | 71 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| II.1.43 Posibles Adquirentes..... | 82 |
| II.1.44 Representante Común | 82 |
| II.1.45 Remoción del Representante Común | 82 |
| II.1.46 Intermediario Colocador | 82 |
| II.1.47 Autorización y Registro de la CNBV | 82 |
| II.2 Destino de los Fondos..... | 83 |
| II.3 Plan de Distribución..... | 84 |
| II.4 Gastos Relacionados con la Oferta..... | 86 |
| II.5 Funciones del Representante Común..... | 87 |
| II.5.1 Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles..... | 89 |
| III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN | 94 |
| III.1 Descripción General | 94 |
| III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor | 104 |
| III.2.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos | 104 |
| III.2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos | 105 |
| III.2.3 Contratos y Acuerdos | 105 |
| (a) Contrato de Fideicomiso Emisor..... | 105 |
| Cuentas Generales | 112 |
| Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría | 113 |
| Cuentas de Inversiones | 115 |
| Cuenta de Distribuciones | 116 |
| (b) Contrato de Administración | 125 |
| (c) Contrato de Coinversión | 132 |
| (d) Acta de Emisión | 135 |
| III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales..... | 136 |
| III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones..... | 137 |
| III.3.1. Panorama Mundial de Infraestructura y Energía | 137 |
| III.3.2 México | 142 |
| III.3.3. Oportunidades de Inversión | 148 |
| 1. Oportunidades de Inversión en Infraestructura | 150 |
| i. Comunicaciones y Transportes | 150 |
| a) Infraestructura Carretera | 151 |
| b) Infraestructura Ferroviaria..... | 152 |
| c) Infraestructura Portuaria..... | 153 |
| d) Infraestructura Aeroportuaria | 154 |
| e) Telecomunicaciones..... | 154 |
| ii. Desarrollo Urbano | 155 |
| iii. Hidráulico | 156 |
| 2. Oportunidades de Inversión en Energía..... | 156 |
| i. No Renovables | 156 |
| a. Exploración y Producción..... | 156 |
| b. Refinación..... | 160 |
| 3. Atractivos rendimientos sobre la inversión | 168 |
| 4. Estrategia de Inversión | 170 |
| III.3.4 Proceso de Inversión..... | 172 |
| III.3.5 Proyectos identificados | 178 |
| III.3.6 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones..... | 178 |
| III.3.7 Retornos Esperados..... | 181 |
| III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores | 181 |
| III.5 Valuación de los Certificados Bursátiles | 185 |
| III.6 Fideicomitente | 185 |
| III.7 Deudores Relevantes | 185 |
| III.8 Administradores u operadores | 185 |
| III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador..... | 185 |
| III.10 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores | 187 |
| III.11 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés | 187 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| IV. EL FIDEICOMITENTE..... | 188 |
| IV.1 Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente | 188 |
| IV.2 Descripción del Negocio..... | 201 |
| IV.2.1 Actividad Principal..... | 201 |
| IV.2.2 Canales de Distribución | 201 |
| IV.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos | 201 |
| IV.2.4 Principales clientes | 201 |
| IV.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria..... | 201 |
| IV.2.6 Recursos Humanos | 201 |
| IV.2.7 Información del Mercado | 201 |
| IV.2.8 Estructura Corporativa | 202 |
| IV.2.9 Descripción de los principales activos | 202 |
| IV.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales | 202 |
| IV.2.11 Acciones representativas del capital social | 202 |
| IV.2.12 Dividendos | 202 |
| IV.3 Administradores y accionistas o socios..... | 202 |
| IV.4 Estatutos sociales y otros convenios | 206 |
| IV.5 Auditores Externos | 209 |
| IV.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés | 210 |
| V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE..... | 211 |
| V.1 Información Financiera Seleccionada | 211 |
| V.2 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora | 211 |
| V.2.1 Resultados de la Operación | 211 |
| V.2.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital..... | 211 |
| VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO..... | 212 |
| VI.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso | 212 |
| VI.2 Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso | 212 |
| VI.3 Informe de créditos relevantes | 212 |
| VII. PERSONAS RESPONSABLES | 219 |

ANEXOS

| | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anexo A | Opinión Legal |
| Anexo B | Título que ampara los Certificados Bursátiles Serie A |
| Anexo C | Título que ampara los Certificados Bursátiles Serie B |
| Anexo D | Contrato de Fideicomiso |
| Anexo E | Opinión Fiscal |
| Anexo F | Contrato de Coinversión |
| Anexo G | Formatos de manifestación del conocimiento de las características de los Certificados Bursátiles (Anexo W para la Serie A y Anexo W Bis para la Serie B) |
| Anexo H | Ejemplo numérico de Distribuciones del Fideicomiso |
| Anexo I | Reporte de Aseveraciones |
| Anexo J | Contrato de Administración |
| Anexo K | Acta de Emisión de los Certificados Bursátiles Serie B |
| Anexo L | Ejemplo numérico de dilución punitiva |
| Anexo M | Memorándum preparado por los asesores legales de los inversionistas. |

Los anexos que se adjuntan al presente Prospecto forman parte integral del mismo.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. Como

consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, Artha o el Intermediario Colocador.

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, así como los que se definan en el cuerpo del mismo, tendrán los significados siguientes o los que se les asignen en otras partes de este Prospecto, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

“Acciones Adicionales Sociedad Controladora”

significa cualesquiera Acciones Serie A o Acciones Serie B, según sea el caso, representativas del capital social de la Sociedad Controladora que los Accionistas de la Sociedad Controladora reciban o de las que sea titular como consecuencia de: (i) aumento del capital de la Sociedad Controladora por cualquier motivo; (ii) división (*split*) de las Acciones Sociedad Controladora; (iii) reestructuración, subdivisión de capitales, fusión o escisión de la Sociedad Controladora; y/o (iv) cualquier otra circunstancia prevista en el Fideicomiso y/o que ocurra en términos de las leyes y regulación aplicable.

“Acciones Serie A”

significan las acciones Serie A, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto pleno, que sean suscritas y pagadas por el Coinversionista.

“Acciones Serie B”

significan las acciones Serie B, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de la Sociedad Controladora, las cuales serán de voto limitado, que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y para beneficio del Fideicomiso.

“Acciones Sociedad Controladora”

significan conjuntamente las Acciones Serie A, las Acciones Serie B y las Acciones Adicionales Sociedad Controladora.

“Accionistas de la Sociedad Controladora”

significa cada uno de (i) el Fiduciario; y (ii) el Coinversionista, bajo los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Acta de Emisión”

significa el instrumento por medio del cual se emiten los Certificados Bursátiles Serie B de conformidad con las disposiciones aplicables.

“Activos Reales”

significa activos físicos y tangibles. Los principales Activos Reales a nivel global son Bienes Raíces, Infraestructura y Energía.

“Actualización”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones* de este Prospecto.

“Administrador”

significa Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato

de Administración y los demás Documentos de la Operación.

“Afiliada”

significa (i) respecto de Personas que no son personas físicas, 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; y (ii) respecto de Personas que son personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier pariente ascendiente o descendiente, directo o indirecto, incluyendo padres, abuelos, tutores, hijos, hermanos, nietos y parientes hasta el cuarto grado de dicha Persona.

“Aportaciones a la Sociedad Controladora”

significa conjuntamente las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

“Aportaciones del Coinversionista”

significan las aportaciones que haga el Coinversionista a la Sociedad Controladora, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones).

“Aportaciones del Fideicomiso”

significan las aportaciones que haga el Fiduciario a la Sociedad Controladora, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme a la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 (A)(c) y (B)(b) del Contrato de Fideicomiso, ya sea para la suscripción y pago de Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones), en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

“Aportación Inicial del Fideicomitente”

significa la cantidad de \$1,000.00 M.N. (un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) que el Fideicomitente aportó para la constitución del Fideicomiso.

“Área Bruta Rentable”

significa de la superficie total de una propiedad, aquella superficie en metros cuadrados susceptible de ser arrendada y con respecto de la cual el arrendatario efectivamente paga una renta como contraprestación, la cual constituye un ingreso para el arrendador o titular de la propiedad.

“Artha” o “Artha Capital”

significa en forma conjunta, el Coinversionista y el Administrador.

“Auditor Externo”

significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso.

El Auditor Externo inicialmente será PricewaterhouseCoopers, S.C. y posteriormente podrá ser cualquiera que designe el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo I del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el inciso (h) de la Cláusula 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso.

“Autoridad Gubernamental”

significa cualquiera de las siguientes: (i) el gobierno federal de México, cualquier gobierno estatal o municipal de México, o cualquier subdivisión de los mismos, (ii) cualquier secretaría, subsecretaría, o unidad de la administración pública centralizada federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público desconcentrado federal, estatal o municipal de México, cualquier organismo público descentralizado federal, estatal o municipal de México y cualquier fideicomiso público o empresa de participación estatal mayoritaria de carácter federal, estatal o municipal de México, (iii) cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México, (iv) el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México, o (v) respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

“BMV” o “Bolsa”

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

“Certificados” o “Certificados Bursátiles”

significa, conjuntamente, los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al Acta de Emisión, según sea el caso.

“Certificados Bursátiles Serie A”

significan los títulos de crédito emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie A no están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.

“Certificados Bursátiles Serie B”

significan los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso y al Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.

“Circular Única”

significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

“CNBV”

significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

| | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Coinversión” | significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora. |
| “Coinversionista” | significa Artha Capital, S. de R.L. de C.V. |
| “Comisión Anual del Administrador” | significa la contraprestación anual que reciba el Administrador por los servicios prestados, equivalente a (i) durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, <u>lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00</u> (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo). |
| “Comité de Inversiones” | significa el comité interno del Administrador y que estará integrado por Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Eduardo Postlethwaite Valle, y Rafael Díaz Guerrero y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos para la realización de las Inversiones. |
| “Comité Técnico” | significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones aplicables. |
| “Compromiso” | tiene el significado que se le atribuye en la Sección 6.6, inciso (j) del Contrato de Fideicomiso. |
| “Compromiso Restante de los Tenedores Serie B” | significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo de la Serie B y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores Serie B al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles Serie B en la Emisión Inicial y/o en Emisiones Subsecuentes. |
| “Condiciones de Exclusividad” | significa los términos y condiciones a los que estará sujeto el Administrador y el Equipo Ejecutivo del Administrador para administrar directa o indirectamente algún otro vehículo de inversión nacional, cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 11.1.2 |

del Contrato de Fideicomiso.

| | |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Contrato de Administración” | significa el contrato que celebren el Administrador y la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario y el Coinversionista. |
| “Contrato de Coinversión” | significa el contrato de coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista. |
| “Contrato de Colocación” | significa el contrato o contratos de colocación que el Fiduciario celebre con uno o más intermediarios colocadores respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles. |
| “Contrato de Fideicomiso” | significa el contrato de fideicomiso irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2218 celebrado por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. en su carácter de Fideicomitente y Administrador, con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Representante Común, de fecha 15 de abril de 2015 constituido, entre otras cosas, para llevar a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles. |
| “Control” | <p>significa la capacidad de una persona o grupo de personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:</p> <p>(a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral;</p> <p>(b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; y/o</p> <p>(c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.</p> |
| “Cuenta de Capital de Aportación” | tendrá el significado que se le atribuye en la sección <i>II.LA OFERTA— II.1.42 Régimen Fiscal</i> de este Prospecto. |
| “Cuenta de Distribuciones” | tendrá el significado que se le atribuye en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso</i> de este Prospecto. |
| “Cuentas de Inversiones” | tendrá el significado que se le atribuye en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso</i> de este Prospecto. |

“Cuenta de Reserva para Gastos”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas de Ingresos”

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

“Cuenta de Utilidad Fiscal Neta”

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

“Cuentas del Fideicomiso”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas Generales”

tendrá el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Desinversión”

significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, (i) la venta o enajenación de dicho Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación, (ii) la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, y/o (iv) cualquier otra desinversión de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos, ya sea que se aprueben por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

“Día Hábil”

significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

“Distribuciones de la Sociedad Controladora”

significa el pago de Dividendos y Rendimientos, según corresponda.

“Distribuciones del Fideicomiso”

significa el pago de Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Dividendos”

significan las cantidades que la Sociedad Controladora distribuirá

de tiempo en tiempo a sus accionistas, una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolso, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Documentos de la Operación” | significan conjuntamente el Contrato de Fideicomiso, los Títulos, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Fideicomisos de Proyecto y Sociedades de Proyecto, respectivamente. |
| “Dólar”, “Dólares” o “EUA\$” | significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. |
| “Efectivo” | significa durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso. |
| “Efectivo Distribuible” | significa respecto de cada Fecha de Cálculo, en su caso, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones. |
| “Efectivo Excedente” | significa la suma de los siguientes conceptos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión: (i) el saldo del Monto Invertible disponible en las Cuentas de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, (ii) el monto de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que no hubieren sido destinadas a uno o más Vehículos de Inversión, y (iii) los recursos aportados a los Vehículos de Inversión que no se hubieren destinado a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda, distintas de las aportadas por los Fondos Paralelos, en su caso. |
| “Emisión” | significa la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables. |
| “Emisión Inicial” | significa la emisión de los Certificados Bursátiles Serie A y la emisión inicial de los Certificados Bursátiles Serie B (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B), por el Fiduciario al amparo del Fideicomiso y, respecto a los Certificados Serie B, al amparo del Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción de los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, o bien, en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial, previo a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente. |
| “Emisión Subsecuente” | significa cada una de las actualizaciones de la Emisión de los |

Certificados Bursátiles Serie B que se realicen en términos del Fideicomiso y el Acta de Emisión, conforme a la cual se adicionarán Certificados Bursátiles Serie B a los Certificados Bursátiles Serie B en circulación en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, respecto de las Llamadas de Capital que se aprueben en términos del Fideicomiso y del Acta de Emisión, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, sumadas con la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B, serán hasta por el Monto Máximo de la Serie B. Las Emisiones Subsecuentes solo podrán realizarse durante el Periodo de Inversión, o en cualquier Extensión del Periodo de Inversión, salvo en los casos previstos en el Fideicomiso.

“EMISNET”

significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

“Emisor”

significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario bajo el Fideicomiso.

“Equipo Ejecutivo del Administrador”

significa conjuntamente los señores Carlos Gutiérrez Andreassen y Germán Ahumada Alduncin, o las personas que los sustituyan de tiempo en tiempo de conformidad con el Fideicomiso.

“Evento de Sustitución”

significa cualquiera de los siguientes supuestos:

- (a) que el Administrador o cualquiera de los integrantes del Equipo Ejecutivo del Administrador sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial por una autoridad judicial competente;
- (b) que el Administrador actúe de manera dolosa o fraudulenta respecto de sus obligaciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración;
- (c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración de manera que afecten adversamente a los Tenedores;
- (d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;
- (e) que el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador realicen actividades de competencia directa o indirectamente a través de sociedades filiales, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso, la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1.2 del Fideicomiso;
- (f) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso;

- (g) que el Equipo Ejecutivo del Administrador deje de tener Control sobre el Coinversionista o el Administrador;
- (h) que alguno de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador fallezca o sufra alguna incapacidad por un plazo mayor a 90 (noventa) días o permanente que le impida realizar sus labores y el Comité Técnico no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna Persona aceptable a la mayoría de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador para realizar dichas funciones;
- (i) que en el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, Carlos Gutiérrez Andreassen y/o Germán Ahumada Alduncin dejen de formar parte del Equipo Ejecutivo del Administrador por voluntad propia o por causas distintas a las de fuerza mayor, y la Asamblea de Tenedores no apruebe la continuación del otro en el desempeño de las funciones de ambos o no nombre a alguna persona aceptable a los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación de entre las personas propuestas por el Administrador; y
- (j) que dejen de formar parte del equipo del Administrador cualesquiera 2 (dos) de las 3 (tres) siguientes personas, sin que los Miembros Independientes del Comité Técnico autoricen o acepten la propuesta del Administrador respecto de las personas que las sustituirán:
 - 1. Juan Carlos Sotomayor Salinas,
 - 2. Eduardo Postlethwaite Valle, y
 - 3. Rafael Díaz Guerrero

“Extensión del Periodo de Inversión”

significa la ampliación del Periodo de Inversión por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizada por el Comité de Inversiones y por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Cálculo”

significa la fecha que ocurra el tercer Día Hábil siguiente a la Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, en la que el Fiduciario realizará el cálculo del monto a pagar a cada uno de los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Emisión Inicial”

significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Inicial, es decir el 29 de abril de 2015.

“Fecha de Emisión Subsecuente”

significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

“Fecha de Exderecho”

significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles antes de cada Fecha de Registro.

“Fecha de Liquidación Subsecuente”

significa la fecha, establecida como tal en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, en que el precio de colocación de los

Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Subsecuente correspondiente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

“Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora”

significa la fecha en que la Sociedad Controladora pague los Rendimientos y Dividendos a sus accionistas.

“Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso”

significa 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Cálculo en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que podrá ocurrir de manera semestral o con la periodicidad que determine el Administrador, previamente y por escrito de conformidad con los términos del Fideicomiso.

“Fecha de Registro”

significa la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles identificada antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B y, por lo tanto (i) recibirán una distribución al amparo de los Certificados Bursátiles Serie B, o (ii) tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

“Fecha de Vencimiento”

significa el 28 de abril de 2025.

“Fecha Límite de Suscripción”

significa el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en que se vaya a llevar a cabo una Emisión Subsecuente.

“Fideicomisarios”

significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

“Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”

significa el fideicomiso irrevocable constituido con el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la Emisión y conforme el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomisos de Proyecto”

significa los fideicomisos que en su caso constituya la Sociedad Controladora previa instrucción por escrito del Administrador para la realización de los Proyectos.

“Fideicomitente”

significa Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

“Fiduciario”

significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

“Fondo Paralelo”

significa uno o más vehículos de inversión en los que pueda participar o que puedan ser constituidos o levantados por el Fideicomitente o alguna de sus afiliadas de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, cuya finalidad sea invertir conjuntamente con la Sociedad Controladora en uno o más Vehículos de Inversión.

“Gastos”

significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

**“Gastos de Asesoría
Independiente”**

significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de asesores independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, requieran para el mejor cumplimiento de los fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, en el entendido que una vez que dicha cantidad se agote no existirá obligación alguna para realizar aportaciones adicionales.

**“Gastos de Emisión y
Colocación”**

significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y colocación de Certificados Bursátiles incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso: (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común, (ii) el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso, (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, (vi) los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con algún Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), (vii) los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles, y (ix) 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, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de terrenos; (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento,

comercialización o cobertura de dicha Inversión; (iii) gastos del Administrador, del Fiduciario o de la Sociedad Controladora derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos de los inmuebles, incluyendo, sin limitación, los honorarios del Valuador Independiente relacionados con cualquier Inversión, Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; (v) las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños; y (vi) gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Coinversión.

“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”

significa todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, (i) los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; (ii) los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; (iii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador; (iv) los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; (v) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación del que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; (vi) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión, (vii) la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto del Administrador o su personal, incluyendo al Comité de Inversiones, (viii) las primas pagaderas respecto de cualesquiera Seguros de Responsabilidad Profesional contratados respecto de los miembros del Comité Técnico, (ix) cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, (x) cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y (xi) cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las

operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

“Indeval”

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

“Ingreso Neto Operativo”

significa ingresos propios de cada Proyecto menos los gastos de mantenimiento generales, comisiones, gastos de administración y demás egresos operativos por un periodo contable determinado antes de depreciación, amortización, impuestos e intereses (*Net Operating Income*).

“Instituciones de Crédito”

significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes mexicanas con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.

“Intermediario Colocador”

significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer o cualquier otro intermediario colocador que individual o conjuntamente con otros intermediarios colocadores celebre un Contrato de Colocación con el Fiduciario.

“Inversiones”

significa las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso en acciones, partes sociales o el financiamiento de sociedades mexicanas, ya sea directa o indirectamente, para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; **(ii)** prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o infraestructura; **(iii)** participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y **(iv)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

“Inversiones de Seguimiento”

significa cualquier Inversión adicional por parte del Fiduciario

respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.

**“Inversiones Permitidas” o
“Régimen de Inversión”**

significan aquellas inversiones que deberá realizar el Fiduciario de las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso en los términos que le sean informados por escrito por el Administrador, hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por el Comité Técnico sobre la disposición de fondos para la realización de las Aportaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Inversionista Aprobado”

significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.

“ISR”

significa el impuesto previsto por la LISR.

“IVA”

significa el Impuesto al Valor Agregado aplicable en términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como cualquier otra contribución que la sustituya en el futuro.

“LGTOC”

significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

“LIC”

significa la Ley de Instituciones de Crédito.

“Límites de Apalancamiento”

significa los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en relación con la contratación de deuda, conforme a lo establecido en la Cláusula 11.12 del Contrato del Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión”

significan las características establecidas por el Administrador que deberán cumplir los Proyectos e Inversiones a efecto de ser seleccionados y presentados como oportunidades de inversión ante el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

“LISR”

significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

“LIVA”

significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Llamada de Capital”

significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio de EMISNET y de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y el Acta de Emisión, a efecto de que cada Tenedor Serie B que sea titular de Certificados Bursátiles Serie B a la Fecha de Registro correspondiente, ofrezca suscribir y pagar los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente de conformidad con su Compromiso respectivo.

“LMV”

significa la Ley del Mercado de Valores.

| | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “México” | significa los Estados Unidos Mexicanos. |
| “Monto Colocado Serie A” | significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la colocación y venta de los Certificados Bursátiles Serie A en la Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial. |
| “Monto de la Emisión Inicial” | significa (i) la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Serie B, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, más (ii) el Monto Colocado Serie A. |
| “Monto Invertible” | significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas, más, en su caso, cualesquiera cantidades recibidas como contraprestación por Ventas Estratégicas, menos (i) los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) la Reserva para Gastos, (iii) la Reserva para Gastos de Asesoría, y (iv) el monto de los Certificados Bursátiles Serie B que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente. |
| “Monto Invertible por Proyecto” | <p>significa las cantidades del Monto Invertible que podrán ser invertidas en cada Proyecto y en su caso incluirán:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) el precio de compra de un terreno, en su caso; (b) los gastos de originación, búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, adquisición, habilitación y obtención de permisos, en su caso; (c) los gastos de estudios ambientales, financieros, de mercado y técnicos; (d) en su caso, los gastos de comercialización, desarrollo y construcción; (e) los gastos relacionados con la Desinversión o venta de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado; y (f) gastos administrativos (personal, asesores, sistemas) de los Vehículos de Inversión. |
| “Monto Máximo de la Emisión” | significa la suma del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión Inicial previo a la primer Emisión Subsecuente. |
| “Monto Máximo de la Serie B” | significa \$2,887,380,000.00 M.N. (Dos mil ochocientos ochenta y siete millones trescientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.); en el entendido que el Monto Máximo de la Serie B será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al |

Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

“Monto Mínimo de Reserva para Gastos”

significa los recursos mínimos que al término del Periodo de Inversión deberán estar depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos, los cuales deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento.

“Monto Total de la Emisión”

significa el producto bruto que se obtenga con motivo de la colocación de los Certificados Bursátiles, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

“Monto Total Invertido”

significa la suma de (i) los montos del Monto de la Emisión Inicial y subsecuentes Llamadas de Capital que efectivamente hayan sido desembolsados de las Cuentas Generales, para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en la fecha de dichos desembolsos, y (ii) los montos totales aportados de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior) cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en la Fecha de Liquidación Subsecuente, con respecto a dichos montos, en el caso de los incisos (i) y (ii), que son usadas para (a) realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones); (b) pagar Gastos de Emisión y Colocación; (c) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; y (d) pagar la Comisión Anual del Administrador.

“Niveles de Autorización de Proyectos”

tendrá el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso”

significa (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión, (ix) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio, y (x) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

“Periodo de Inversión”

significa el periodo de 4 (cuatro) años contados a partir de la

Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.

| | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Persona” | significa cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa, o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza. |
| “Peso”, “Pesos” o “\$” | significa la moneda de curso legal en México. |
| “PIB” | significa producto interno bruto. |
| “Porcentaje de Coinversión” | significa para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las Aportaciones requeridas para llevar a cabo cada uno de los Proyectos. |
| “Porcentaje de Participación” | significa, indistintamente, el Porcentaje de Participación A y el Porcentaje de Participación B, respecto del cual participarán los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, respectivamente, en las Inversiones y en los Gastos. |
| “Porcentaje de Participación A” | significa el porcentaje que representa el monto invertido por los Tenedores Serie A respecto del Monto Máximo de la Emisión, calculado (i) a la Fecha de Emisión Inicial, (ii) a la fecha de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial que implique una nueva oferta pública, o bien, (iii) a la fecha de la última Emisión Subsecuente, según corresponda. |
| “Porcentaje de Participación B” | significa el porcentaje que resulte de restar 1 menos el Porcentaje de Participación A, calculado en la fecha que se calcule dicho Porcentaje de Participación A, según sea el caso. |
| “Premio” | tiene el significado que se le atribuye en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (D) Distribuciones</i> de este Prospecto. |
| “Prospecto” | significa el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles y sus anexos. |
| “Proyecto” | significa cada uno de los proyectos que se llevarán a cabo a través de los Vehículos de Inversión, los cuales consistirán en (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los |

mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y/o (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

“Régimen de Inversión Supletorio”

significan aquellas inversiones que deberá realizar el Fiduciario de las cantidades líquidas que se encuentren en el Fideicomiso en caso de que el Comité Técnico no notifique al Fiduciario el Régimen de Inversión correspondiente.

“Rendimientos”

significan las cantidades de capital o intereses pagadas en favor del Fiduciario y del Coinversionista por la Sociedad Controladora, por concepto de retorno de las Aportaciones a la Sociedad Controladora cuando éstas se realicen en forma de deuda.

“Reporte Anual”

significa el documento elaborado conforme al Anexo N Bis 2 de las Circular Única que debe presentarse a más tardar el 30 de abril de cada año correspondiente al ejercicio social inmediato anterior.

“Reporte de Distribuciones”

significa el reporte que elaborará el Administrador y que deberá entregar al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

“Representante Común”

significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

“Reserva para Gastos”

significa una reserva equivalente a 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión.

“Retorno Preferente”

significa una tasa interna de retorno del 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Invertible calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados a la Sociedad Controladora como Aportaciones del Fideicomiso y hasta que se haga la distribución correspondiente a los Accionistas de la Sociedad Controladora. Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo del Retorno Preferente.

“RNV”

significa el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

| | |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “Seguros” | significa en forma conjunta los Seguros Contra Daños y los Seguros de Responsabilidad Profesional. |
| “Seguros contra Daños” | significa el contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los inmuebles para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el inmueble respectivo. |
| “Seguros de Responsabilidad Profesional” | significa los seguros contratados por el Administrador para cubrir la responsabilidad profesional en que pudiera incurrir cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador y cualquiera de sus funcionarios o empleados en el desempeño de su encargo. |
| “Sociedad Controladora” | significa la sociedad que constituirán el Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Emisor y el Coinversionista una vez realizada la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. La Sociedad Controladora será una sociedad promovida constituida conforme a la legislación mexicana, que podrá recibir inversiones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros. |
| “Sociedades de Proyecto” | significa las sociedades de propósito específico que en su caso constituya la Sociedad Controladora con la persona que designe el Administrador, previa instrucción de este último para la realización de los Proyectos. |
| “Tenedores” | significa, conjuntamente, los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie B, quienes en todo momento estarán representados por el Representante Común. |
| “Tenedores Serie A” | significan los titulares de los Certificados Bursátiles Serie A. |
| “Tenedores Serie B” | significan los titulares de los Certificados Bursátiles Serie B. |
| “Terrenos” | significa aquellas propiedades a ser adquiridas por los Vehículos de Inversión para la realización de Inversiones y llevar a cabo los Proyectos en términos del Contrato de Fideicomiso. |
| “Títulos” | significa cada uno de los títulos que amparen los Certificados Bursátiles elaborados de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión. |
| “Valor de Avalúo” | significa, respecto del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o un Vehículo de Inversión, según sea el caso, el equivalente (i) al valor de mercado de los bienes que sean propiedad de ésta según el mismo sea determinado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; más (ii) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, según sea el caso; menos (iii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o dicho Vehículo de Inversión, según sea el caso. |

“Valuador Independiente”

significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente se prevé que el Valuador Independiente sea Colliers International Mexico y, posteriormente, podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

“Vehículos de Inversión”

significa cualquier Fideicomiso de Proyecto, Sociedad de Proyecto o vehículo de propósito específico constituido como sociedad mexicana, a través del cual se llevarán a cabo las Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación.

“Ventas Estratégicas”

significan las ventas de ciertos espacios que formen parte de los Inmuebles que hayan sido adquiridos a través de las Inversiones durante el Periodo de Inversión, según lo determine el Administrador; en el entendido, sin embargo, que los Inmuebles adquiridos a través de las Inversiones durante el Periodo de Inversión no podrán realizarse con fines estrictamente de especulación inmobiliaria para llevar a cabo Ventas Estratégicas.





I.2 Resumen Ejecutivo



A continuación se incluye un resumen de la operación y de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tenerse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección **I. INFORMACIÓN GENERAL — I.3 Factores de Riesgo** de este Prospecto.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. para que a través de los Vehículos de Inversión se realicen inversiones en México, para originar Proyectos de acuerdo a las finalidades del presente fondo, con el objetivo de (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

| Participantes | Nombre | Papel a desempeñar |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. | Fideicomitente y Administrador |
|  | Artha Capital, S. de R.L. de C.V. | Coinversionista |
|  | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple | Fiduciario |
|  | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria | Representante Común |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|   | <p>Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer</p> | <p>Intermediario Colocador</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|

La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. El Fideicomiso emitirá y colocará entre el gran público inversionista dos series de Certificados Bursátiles, la Serie A y la Serie B. Los Certificados Bursátiles Serie A se emitirán conforme al Fideicomiso y serán pagados en su totalidad por los Tenedores de la Serie A en la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y ampliación de la Emisión Inicial. Los Certificados Bursátiles Serie B se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y serán suscritos por los Tenedores Serie B. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses, tal y como se explica en el siguiente párrafo.

Tanto los Certificados Bursátiles Serie A como los Certificados Bursátiles Serie B otorgan los mismos derechos a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente. Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos o Rendimientos según corresponda, quien a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo reducciones de capital) de acuerdo a su participación en el capital social de las Sociedades de Proyecto o de los Fideicomisos de Proyecto, en su caso, y en función del éxito de cada uno de los Proyectos.

El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen a través de los Vehículos de Inversión.

Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, por lo que no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirán la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o durante la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, el Coinversionista y el Fiduciario llevarán a cabo las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión* de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos, a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora deberá destinar los recursos recibidos al Vehículo de Inversión que corresponda. A su vez, los Vehículos de Inversión destinarán los recursos recibidos a las Inversiones para realizar cada Proyecto.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y sujeto a los Límites de Apalancamiento. Favor de ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General* de este Prospecto para mayor información.

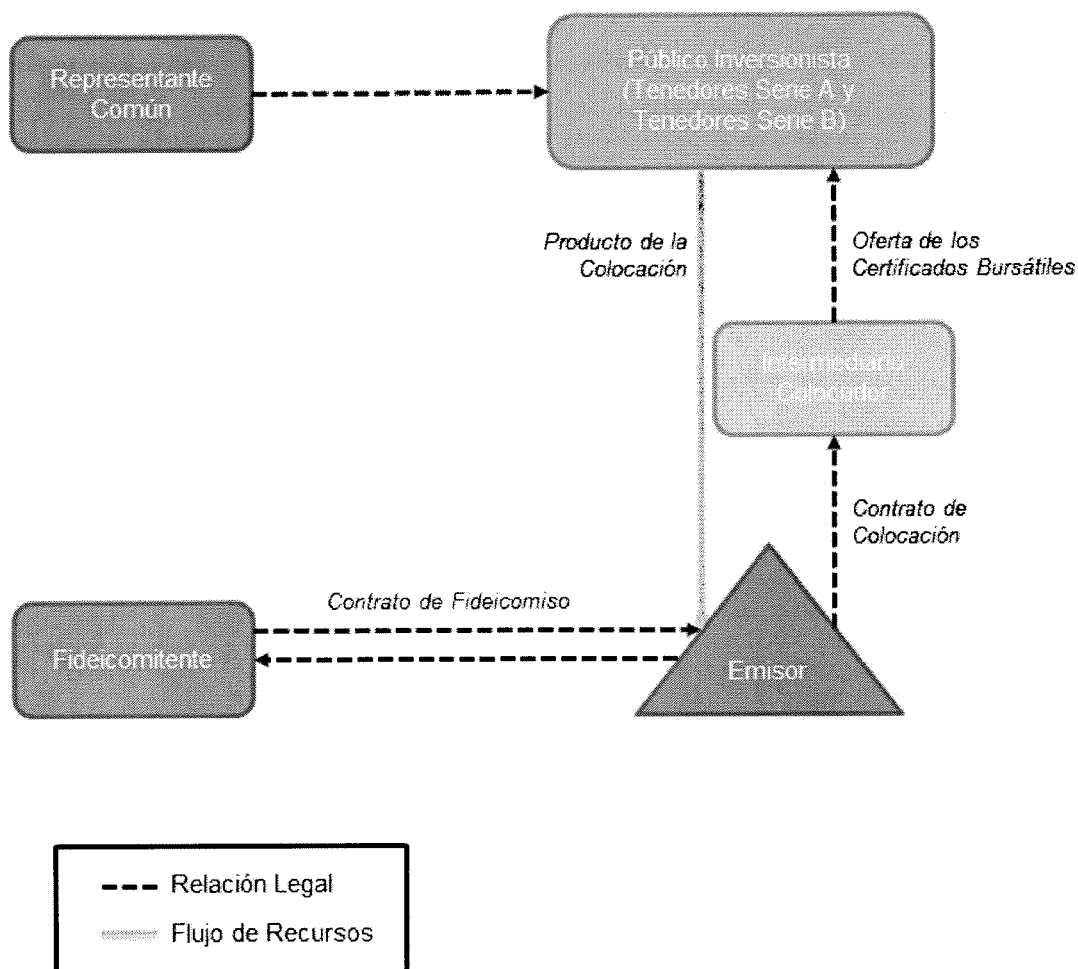
La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo, hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir garantía sobre los activos del Proyecto hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consiste en (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

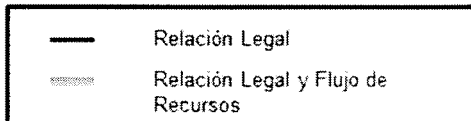
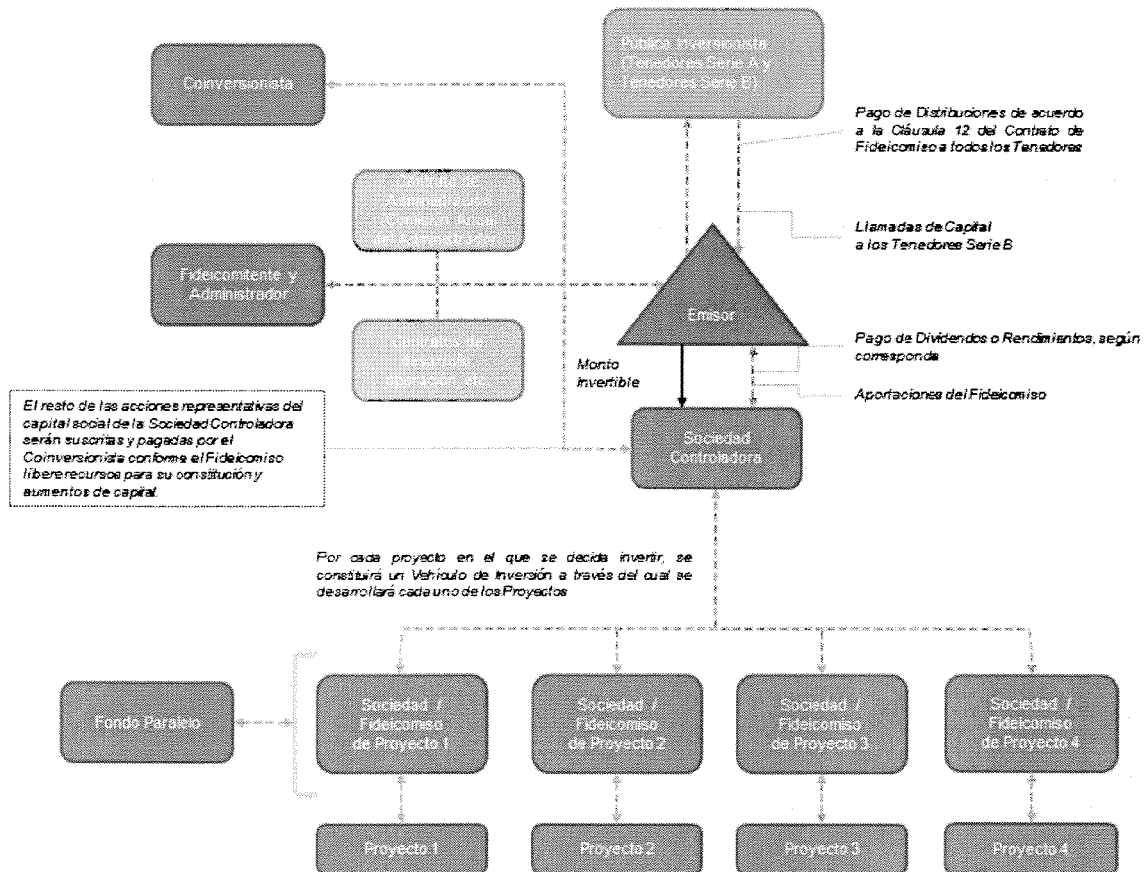
Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto. Asimismo, para una descripción general de la estructura de la operación, ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General* de este Prospecto.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática el flujo de la operación:

Al momento de la Emisión Inicial:



Durante la vida de la Emisión:



Características Principales de los Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión serán constituidos por la Sociedad Controladora, en su carácter de accionista o fideicomitente y fideicomisario, según corresponda.

El objetivo fundamental de dichos vehículos será el desarrollo o adquisición de cada uno de los Proyectos.

El capital social de las Sociedades de Proyecto y el patrimonio de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto, estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicho Vehículo de Inversión. Dichas cantidades serán aportadas por la Sociedad Controladora con los fondos provenientes de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista a la Sociedad Controladora y, en su caso, por las aportaciones que lleven a cabo los Fondos Paralelos.

De conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, la Sociedad Controladora deberá constituir y aportar, según corresponda, total o parcialmente dichos recursos al Vehículo de Inversión que corresponda, por concepto de aportaciones de capital o a través de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones).

Como regla general y con excepción de aquellos casos en que la legislación aplicable requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, las decisiones relacionadas con las Inversiones y los Proyectos serán tomadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones que gire el Administrador o el Comité de Inversiones, según corresponda.

Los recursos que el Fideicomiso destinará a inversiones y/o financiamientos ya sea directa o indirectamente a través de la Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión en acciones o partes sociales deberán realizarse en sociedades mexicanas a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 Bis 1 de la LMV.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización escrita del Comité Técnico, la autorización escrita de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse; y (iii) cuando se pretendan realizar inversiones que no tengan un componente de desarrollo inmobiliario y sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo, se requerirá la autorización de la Asamblea de Tenedores (los "Niveles de Autorización de Proyectos").

Podrán participar Personas distintas a la Sociedad Controladora y al Fondo Paralelo en el capital social de cada Sociedad de Proyecto o en cada Fideicomiso de Proyecto. El Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición de Terrenos, aportación de los mismos o aportación de permisos o

concesiones (en la medida permitida por la Ley Aplicable) en los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona.

Plan de Negocios

El Administrador planea desarrollar a través de los Vehículos de Inversión en forma selectiva una cartera diversificada de Activos Reales en los sectores de infraestructura (incluyendo, sin limitar, a los sectores de comunicaciones y transportes, desarrollo urbano, hidráulico) y en el sector de energía, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos, considerando para ello su ubicación, accesos y planificación, con el objetivo de maximizar los rendimientos de la Inversión en cada Proyecto.

Se pretende consolidar la presencia del Administrador dentro de la República Mexicana, en aquellas zonas en las que la demanda por activos reales en los sectores de infraestructura y energía tengan una importante relevancia socioeconómica y en donde se pueda observar un significativo progreso empresarial.

El equipo del Administrador analiza estudios económicos y demográficos en las diferentes regiones del país con la finalidad de identificar buenas oportunidades para realizar Inversiones en los sectores de infraestructura y energía. Dichas oportunidades esperan tener un potencial suficiente para la generación de valor.

El Administrador se encuentra evaluando más de 15 (quince) proyectos de adquisición y/o desarrollo por un valor superior a los \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (según estimaciones del propio Administrador) de los cuales se han seleccionado para su análisis a los 10 mejores como prioritarios, representando un monto de \$15,887'000,000.00 (quince mil ochocientos ochenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.). Dichos proyectos consisten en términos generales en proyectos de infraestructura para el suministro, abastecimiento y distribución de materiales en el sector energético y operación de puertos en aguas nacionales. El valor individual de cada proyecto oscila (según estimaciones del Administrador) entre \$170 y \$1,900 millones de Pesos y podrán llevarse a cabo con empresas productivas del estado y sus subsidiarias. Con base en esta capacidad de originación, se estima que los fondos captados serán invertidos de forma eficiente en los proyectos que resulten más atractivos y rentables, a partir de la extensa lista de proyectos con que cuenta el Administrador.

Artha buscará invertir en un portafolio diversificado de Proyectos de infraestructura y energía ubicados en México a través de adquirir y/o desarrollar, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar, comercializar y vender inversiones en proyectos de infraestructura, de energía y en proyectos de usos mixtos y otros, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo; así como adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisición de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, venta de activos, compra de participaciones minoritarias en compañías privadas, compra de cartera, ventas de participaciones minoritarias, prestamos, créditos y financiamientos, financiamiento garantizado, convertibles, financiamiento senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompra de acciones en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; de igual forma en inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles e ingresos provenientes de la operación de Inmuebles destinados a la prestación de servicios en México incluyendo, cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinarán a las Inversiones, será una cantidad igual al Monto Invertible.

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversiones, según corresponda, podrán aprobar los Proyectos en la medida que se encuentre vigente el Periodo de Inversión.

Debido a la dependencia de las condiciones de mercado, de las condiciones y características de cada inversión potencial y de las negociaciones respectivas, no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Llamadas de Capital y las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas. No obstante, en la determinación del calendario, se buscará en todo momento lograr las mejores condiciones para los Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

No obstante que el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador, podrán seguir realizando Inversiones de Seguimiento para continuar con los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y los Proyectos hubieren sido terminados.

A lo largo del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se indica en la siguiente sección) cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

Desinversiones

Una vez concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), a través de la enajenación de cada uno de los Proyectos, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos ya sea por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Lo anterior encaminando sus esfuerzos con el propósito de generar utilidad al nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma, a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

La Desinversión depende de diversos factores fuera de control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, competencia y precio. Asimismo, tal y como se señala en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos* de este Prospecto, las Inversiones cuentan con liquidez limitada, lo cual podría afectar la posibilidad del

Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos inicialmente previstos, o desinvertirlas en su totalidad.

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

| Calendario de Inversiones y Desinversiones | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 | año 6 | año 7 | año 8 | año 9 |
| Inversiones | 10%-20% | 20%-40% | 30%-60% | 10%-20% | | | | | |
| Desinversiones | | | | | 0%-25% | 0%-25% | 0%-35% | 0%-100% | 0%-100% |

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el calendario de inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones no será considerado causa de incumplimiento, Evento de Sustitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

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

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones de este Prospecto.

Se estima que los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno equivalente al 9% (nueve por ciento, el Retorno Preferente) sobre el Monto Total de la Emisión, menos los intereses generados en el caso de que las Aportaciones del Fideicomiso se hayan llevado a cabo en la forma de préstamos; lo anterior en el entendido que cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados Bursátiles en términos de la legislación fiscal aplicable en México, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una distribución hecha a los Tenedores incluida dentro de las cantidades necesarias para el cálculo del Retorno Preferente y de las distribuciones establecidas en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen.

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

Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores

- (a) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de los Vehículos de Inversión, se destinen a Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola;
- (b) El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador;
- (c) En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET;
- (d) Los Tenedores podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario por los Tenedores, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador;
- (e) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- (f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

- (g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra

del Administrador, en el entendido que dichas acciones prescribirán en cinco años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

- (h) Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y **(2)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.
- (i) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- (j) Los Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

El derecho al que se refiere el presente inciso se regirá conforme a lo señalado en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso y será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario; y

- (k) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores de este Prospecto.

Distribuciones

El objetivo primordial de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión es la formación de un portafolio de inversiones en México destinados a (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas

de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones de capital o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas (esto es, el Coinversionista y el Fideicomiso), una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera otro medio de distribución.

El Fideicomiso recibirá los Dividendos y los Rendimientos de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores de manera semestral según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

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

El Administrador

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso en la presente emisión. Para ello, celebrará el Contrato de Administración con la Sociedad Controladora, y con la comparecencia del Fiduciario. El Administrador llevará a cabo (i) la búsqueda de inmuebles que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones y la formalización de la documentación legal correspondiente; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas a través de los Vehículos de Inversión; (iii) la supervisión y coordinación de los Proyectos; (iv) la administración y control de las Inversiones; y (v) la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso; entre otras funciones.

Asimismo, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador tendrá entre otras las siguientes funciones:

- (a) instruir al Fiduciario para la celebración de contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso o con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y para celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven del Fideicomiso;
- (b) instruir al Fiduciario para contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- (c) instruir al Fiduciario la apertura y características de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- (d) instruir al Fiduciario para disponer de los recursos de las Cuentas de Inversiones y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.

Es importante mencionar que en caso que se presenten situaciones no previstas dentro del Contrato de Fideicomiso o que el Fiduciario deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo, el Fiduciario deberá dar aviso de dicha circunstancia al Administrador a más tardar al segundo Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de dicha situación, quien deberá girar las instrucciones que considere convenientes o necesarias al Fiduciario a efecto de que éste actúe en consecuencia. En caso de que las instrucciones al Fiduciario no sean giradas en un plazo máximo de 5 (cinco) Días Hábles

siguientes a la notificación del Fiduciario, éste podrá actuar de conformidad con las disposiciones aplicables de la ley, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso.

Comisión Anual del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración, el Administrador recibirá **(i)** durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), una comisión anual equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y **(ii)** posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y **(b)** el 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador* de este Prospecto.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, así como los Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones será creado por el Administrador y estará integrado por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Eduardo Postlethwaite Valle y Rafael Díaz Guerrero y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión del análisis técnico de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, a fin de permitir la creación de un modelo detallado de los flujos y el desempeño estimado de cada Proyecto. Asimismo, en dicho Comité de Inversiones se discutirán las distintas opciones para estructurar las oportunidades de inversión.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General; Comité de Inversiones* de este Prospecto.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Se requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores para realizar (i) Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (ii) las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles, así como (iii) cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador, miembros del Comité Técnico o cualquier tercero con el que se haya contratado al amparo de la Cláusula 19.4 del Fideicomiso.

Ver sección *II. LA OFERTA — II.5.1 Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles* de este Prospecto.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma (i) 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, designados por el Fideicomitente y (ii) 1 (un) miembro independiente. Favor de ver sección IV. *EL FIDEICOMITENTE — IV.3 Administradores y accionistas o socios* de este Prospecto para consultar la trayectoria profesional de los miembros del Comité Técnico inicial nombrados por el Fideicomitente.

Las reglas sobre las convocatorias, sesiones, acuerdos, facultades y atribuciones, así como conflictos de interés se desarrollan en la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

I.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Fideicomiso, al Administrador, a la Sociedad Controladora, a los Vehículos de Inversión y/o a los Proyectos y, por lo tanto, cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. Los riesgos que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar el comportamiento de los Certificados Bursátiles. Existen otros riesgos que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que de materializarse en el futuro podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Administrador, de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y/o los Proyectos. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

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

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

I.3.1 Riesgos Generales

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

En virtud de que el Emisor de los Certificados Bursátiles es un fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores deben tomar en cuenta que el pago oportuno de las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles depende del cumplimiento por parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, las cuales no pueden ser garantizadas por el Emisor.

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses

Los Certificados Bursátiles no incorporan el derecho a recibir pago alguno por concepto de principal o intereses, ni se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda. La adquisición de los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características distintas a las de los instrumentos de deuda tradicionales. Dicha inversión conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión del Administrador descrita en el presente Prospecto. Los inversionistas deben conocer y entender las características de los Certificados Bursátiles antes de tomar su decisión de inversión.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión se encuentra sujeta a ciertos riesgos que podrían afectar el rendimiento sobre la inversión en los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso y el monto de las mismas están sujetos a ciertos riesgos derivados de la estructura de la operación y de las inversiones respectivas, cuyos términos específicos no se conocen actualmente y podrían no llegar a conocerse al momento de llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles.

Liquidez, derechos que incorporan los Certificados Bursátiles, ausencia de dictamen de calidad crediticia y ausencia de historial de operaciones

Los Certificados Bursátiles (i) podrían no tener liquidez en el mercado, (ii) otorgan el derecho a recibir la parte de los frutos, rendimientos o, en su caso, el valor residual de los bienes o derechos afectos al Fideicomiso, los cuales serán variables e inciertos, y (iii) no cuentan con un dictamen sobre su calidad crediticia. Asimismo, no se dispone de información que permita hacer una evaluación de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión o los propios Proyectos con anterioridad a la realización de la oferta pública.

Activos Limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso y por lo tanto el rendimiento de los Certificados Bursátiles podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para pagar gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Administrador, a sus afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros el Comité Técnico (incluyendo aquéllos designados por el Administrador y Miembros Independientes), en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y al Intermediario Colocador en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. Si el Fiduciario utiliza recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para pagar las Distribuciones del Fideicomiso y para llevar a cabo los Proyectos se verían reducidos, afectando negativamente las cantidades que los Tenedores de otra forma hubieran podido llegar a recibir.

En caso de un Evento de Sustitución, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso podría ser difícil

En caso de que se actualizara un Evento de Sustitución y conforme a los términos del Fideicomiso se acelerara el vencimiento de los Certificados Bursátiles, la Asamblea de Tenedores tendría que decidir sobre todo lo relacionado con la venta o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las reglas establecidas en dicho Contrato de Fideicomiso. No existe certeza de que si esto ocurre, habrá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, si hubiera dicho mercado, cuál sería el precio que se obtendría por los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso. En un escenario de liquidación, es posible que los ingresos obtenidos por la venta de los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso sean menores al valor de mercado de dichos activos o que el valor de mercado al momento de su liquidación no sea favorable, en cuyo caso, cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectado de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

Las Inversiones Permitidas podrían acarrear pérdidas

Entretanto se destina el Monto Invertible, el Fiduciario invertirá los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones del Administrador o el Régimen de Inversión Supletorio previsto en el Contrato de Fideicomiso. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad de invertir en los Proyectos podría verse afectada en forma negativa.

Las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora y que serán adquiridas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, son de voto limitado

Las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora y que serán suscritas y pagadas por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, son de voto limitado, es decir, sólo podrán ser representadas y votadas en aquellas asambleas generales que tengan el carácter de extraordinarias conforme a los estatutos sociales de la Sociedad Controladora. Las asambleas generales extraordinarias de accionistas serán las que se reúnan para tratar los siguientes asuntos: (a) disolución y liquidación; (b) aumento o disminución del capital social, ya sea en su parte mínima fija o en su parte variable; (c) modificación del objeto social; (d) cambio de nacionalidad; (e) transformación; (f) fusión o escisión; (g) emisión de acciones u opciones sobre las acciones de la Sociedad Controladora; (h) amortización o compra de acciones propiedad de la Sociedad Controladora u otros valores emitidos por la misma; (i) el inicio de procedimientos de concurso mercantil o quiebra; (j) cualquier modificación a los estatutos; (k) el pago de dividendos en efectivo o especie o cualquier otra distribución a los accionistas; (l) la designación de los miembros del Consejo de Administración; (m) cualquier decisión que sea contraria a los términos del Contrato de Fideicomiso, a resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y/o la Asamblea de Tenedores; (n) la transmisión de acciones y la participación de accionistas distintos del Coinversionista y del Fideicomiso; y (o) cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración. Las Acciones Serie B no conferirán el derecho a votar en los asuntos de las asambleas generales ordinarias de accionistas, entre los que se encuentran los mencionados en el artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, es decir, (x) discutir, aprobar o modificar el informe de los administradores a que se refiere el enunciado general del artículo 172 de dicha ley, tomando en cuenta el informe de los comisarios, y tomar las medidas que juzgue oportunas, (y) en su caso, nombrar al administrador único o consejo de administración y a los comisarios, y (z) determinar los emolumentos correspondientes a los administradores y comisarios, cuando no hayan sido fijados en los estatutos.

Situación Económica Mundial

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países

han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Estos acontecimientos podrían llegar a afectar a los distintos sectores (energético e infraestructura) dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

En el mismo sentido, el nivel bajo de precios del petróleo podría repercutir en el largo plazo al crecimiento del PIB potencial, debido a un posible impacto en los flujos de inversión extranjera en el sector energético. Asimismo, dicha trayectoria de precios y la caída en la plataforma de producción pueden afectar negativamente el crecimiento del PIB durante 2015, ya que históricamente los altos precios del petróleo han financiado un mayor gasto público, por lo que dichos acontecimientos podrían implicar un choque adverso en la demanda agregada, reduciendo las posibilidades de expansión.

Situación económica y política en México

El comportamiento de la economía mexicana, así como diversos eventos políticos y el cambio en las políticas gubernamentales pueden tener un impacto negativo sobre el desarrollo de los distintos sectores (comercial, corporativo, industrial y de uso mixto) que se pretenden desarrollar con los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

Una crisis económica puede resultar en la falta de confianza de los inversionistas

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, v.gr. fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto. Lo anterior ha resultado en el pasado en una merma en la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito. Lo anterior se ha traducido en una falta de confianza de los inversionistas para adquirir valores en el mercado mexicano. No hay certeza de que de presentarse situaciones económicas adversas como las mencionadas, incluyendo crisis económicas globales, no afecten de manera negativa las inversiones, la posibilidad de realizar las distribuciones, así como el valor del Fideicomiso y/o de los Certificados Bursátiles.

La situación macroeconómica de México y los resultados esperados de las reformas estructurales pueden variar de forma adversa.

La evolución reciente de la economía mundial ha mostrado señales de debilidad, ya que el balance de riesgos para el crecimiento de ésta se ha deteriorado, llevando a un incremento en la volatilidad de los mercados financieros internacionales y caídas en los precios de algunas materias primas, así como depreciaciones de las monedas de las economías emergentes. En la medida en que los eventos en los mercados internacionales continúen, se podrían generar impactos adversos en la economía mexicana, así como un incremento de la volatilidad en el futuro.

Asimismo, a pesar del gran avance que se ha logrado dentro del marco legislativo dada la aprobación de la legislación secundaria pendiente, no debe considerarse de ningún modo que el proceso de cambio estructural ha terminado, ya que es necesario realizar una correcta implementación de dichas reformas estructurales. De no realizarse la adecuada aplicación del marco institucional, el efecto de las reformas estructurales puede no ser el pronosticado, generando una situación adversa dentro de la economía mexicana, impactando directamente el crecimiento de la economía mexicana durante los próximos años.

De igual forma, el impacto positivo que las reformas estructurales pudieran tener sobre el crecimiento en la economía de México, podría ser mermado por factores como los problemas de inseguridad pública,

existente debilidad en el mercado interno, inestabilidad financiera internacional, caída en los precios del petróleo y presente debilidad de la economía mundial.

México ha sido afectado por crisis económicas caracterizadas por tasas de inflación e interés elevadas, inestabilidad en el tipo de cambio, contracción en la demanda del consumidor, por lo que no hay certeza de que algún evento no vuelva a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar no afecten la situación financiera de México.

Cualquier recesión en la economía mexicana podría tener un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones. En tales casos, el Fideicomiso podría surgir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos de las Inversiones y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

Aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, así como en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, a fin de ser considerado como FICAP para efectos fiscales, es posible que las citadas disposiciones sean modificadas o derogadas en el futuro lo cual pudiera implicar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se modificara, de manera tal que el Fideicomiso pudiera llegar a ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, o pudiera estar sujeto a algún régimen fiscal especial distinto que se estableciera en el futuro.

La duración del fideicomiso no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del fideicomiso excediera de dicho plazo, una vez transcurrido el periodo de 10 (diez) años cualquier ingreso obtenido por los fideicomitentes o los fideicomisarios, según sea aplicable, estará sujeto a impuesto a nivel del Fideicomiso a partir del año siguiente a aquél en dicho periodo haya transcurrido, de conformidad con las reglas aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR.

En caso de que se considerara que a través del Fideicomiso se realizan actividades empresariales, resultaría al Fideicomiso el régimen contenido en el artículo 13 de la LISR, en cuyos términos la institución fiduciaria debería determinar en los términos del Título II de dicha ley el resultado o la pérdida fiscal de las actividades en cada ejercicio y debería cumplir, por cuenta del conjunto de los fideicomisarios, las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles deberían acumular a sus demás ingresos del ejercicio la parte del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través del Fideicomiso, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, y acreditarían en esa misma proporción el monto de los pagos provisionales efectuado por el Fiduciario. En su caso, la pérdida fiscal derivada de las actividades realizadas a través del fideicomiso sólo podría ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través del mismo Fideicomiso.

Los inversionistas, previo a la inversión de estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de estos instrumentos no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

Disrupciones en los mercados globales de capital y crédito

Las condiciones recientes en los mercados globales y en la economía generan una preocupación continua respecto al posible impacto sistémico de la inflación, la disponibilidad y el costo del crédito, el declive en el sector inmobiliario y los problemas geopolíticos que contribuyan a la volatilidad de los mercados y las expectativas inciertas para la economía global. Estos factores han llevado una

disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como una correspondiente disminución del gasto en infraestructura global. Dichas condiciones, así como la capacidad de pago de los terceros con los que el Fideicomiso realice operaciones pueden afectar negativamente a los Vehículos de Inversión y al Fideicomiso en su capacidad para pagar distribuciones.

1.3.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

El perfil del inversionista de los Certificados Bursátiles

Los inversionistas deberán contar con conocimientos en finanzas, valores e inversiones generales y considerar que los valores ofertados en el presente Prospecto son valores con características particulares de valores de capital, mismos que los inversionistas deben conocer y entender antes de tomar su decisión de inversión, considerando, entre otras, las que se detallan en la presente sección *I. INFORMACIÓN GENERAL- 1.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto. Previamente a la adquisición de los Certificados Bursátiles, los inversionistas deberán firmar el Formato de manifestación del conocimiento de las características de los Certificados Bursátiles (Anexo W o Anexo W Bis, según sea el caso) adjunto al presente como **Anexo G**.

Las Distribuciones del Fideicomiso podrían disminuir por diversos factores, incluyendo el pago de honorarios y gastos

Las cantidades que pudieran estar disponibles para determinar el pago de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores podrían disminuir por diversos motivos, incluyendo el pago de gastos, honorarios y comisiones relacionadas con la Oferta y desglosadas en el presente Prospecto en la sección *II. LA OFERTA- II.4 Gastos Relaciones con la Oferta*.

El rendimiento de los Certificados Bursátiles dependerá del desempeño de cada Proyecto

El rendimiento de los Certificados Bursátiles dependerá de la rentabilidad de la Sociedad Controladora, que a su vez depende de la rentabilidad de los Vehículos de Inversión, cuyo desempeño está sujeto al éxito y rentabilidad de cada uno de los Proyectos. No existe certeza de que el Administrador será capaz de identificar, implementar o cerrar los Proyectos exitosamente. Toda cantidad que se destine a la inversión en la Sociedad Controladora, en los Vehículos de Inversión y en los Proyectos podría llegar a perderse. Los inversionistas potenciales deben tomar en cuenta que el Fiduciario puede no llevar a cabo la distribución de cantidad alguna, y en caso de que lo haga, el monto de dichas distribuciones puede ser significativamente menor que el de otras oportunidades de inversión. Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, los Proyectos y el Administrador es limitada.

El incumplimiento por parte de los Tenedores Serie B en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores Serie B no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en las Emisiones Subsecuentes conforme a su Compromiso, dichos Certificados Bursátiles Serie B serán cancelados y el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con las inversiones e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles para los Tenedores Serie A y para los Tenedores Serie B que hayan cumplido con sus Compromisos. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto.

No puede asegurarse que todos los Tenedores Serie B acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B, a pesar de la posibilidad de transferir los Certificados

Bursátiles Serie B a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital, siempre que dicha transmisión se realice antes de la Fecha de Exderecho correspondiente.

Los Certificados Bursátiles Serie B están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores Serie B que sean titulares de Certificados Bursátiles Serie B en la Fecha de Registro que se establece en las Llamadas de Capital, podrán pagar los Certificados Bursátiles Serie B objeto de una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B. Si un Tenedor Serie B no cumple en tiempo y forma con las contribuciones adicionales de las Llamadas de Capital y no paga los Certificados Bursátiles Serie B subsecuentes que se coloquen conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto que haya aportado dicho Tenedor Serie B al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles Serie B que tendrá dicho Tenedor Serie B después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó los Certificados Bursátiles Serie B conforme a su Compromiso. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Serie B que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores Serie A y los Tenedores Serie que cumplan con sus Compromisos ante una Llamada de Capital, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas distribuciones se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme al Contrato de Fideicomiso, las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

(iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme al Contrato de Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

(iv) en el derecho de los Tenedores Serie B a suscribir Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles Serie B, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular el Tenedor Serie B en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Serie B que adquirió respecto de la Emisión Inicial.

Existe la posibilidad de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital, lo que pudiera impedir el cumplimiento de los objetivos de negocios en el presente Prospecto e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles, causando minusvalías e incluso la pérdida de las inversiones realizadas por los Tenedores. No existe garantía alguna de que las Llamadas de Capital serán atendidas en tiempo y forma, y no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor Serie B no atiende a las Llamadas de Capital.

El hecho de que la Emisión sea realizada bajo un esquema mixto de profundeo para los Certificados Bursátiles Serie A y de Llamadas de Capital para los Certificados Bursátiles Serie B, podría incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles de los Tenedores Serie A.

En caso de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan en tiempo y forma a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos, la rentabilidad de los Certificados Bursátiles de los Tenedores Serie A podría verse adversamente afectada. El hecho de que uno o más de los Tenedores Serie B no atiendan a las Llamadas de Capital podría afectar el cumplimiento de los objetivos de negocios planteados en el presente Prospecto. Dicha situación podría incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles Serie A y causar minusvalías de las inversiones realizadas por los Tenedores,

incluyendo la de los Tenedores Serie A. Adicionalmente, no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor Serie B no atiende a las Llamadas de Capital.

Las Distribuciones que en su caso efectúe el Fiduciario a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B se realizarán en función del Porcentaje de Participación A y del Porcentaje de Participación B, mismos que se calculan con base en el Monto Máximo de la Emisión, el cual disminuirá cada vez que haya un incumplimiento a una Llamada de Capital correspondiente a la Serie B, y así reflejar las proporciones de los montos efectivamente invertidos por cada serie.

Las Llamadas de Capital afectarán los derechos corporativos de los Tenedores Serie A hasta en tanto no se llevé a cabo el ajuste de la Serie A prevista en el Fideicomiso.

Ambas series mantendrán, a través de sus respectivos Porcentajes de Participación en el vehículo, el equilibrio en lo que respecta a Distribuciones a lo largo de la vida del mismo, sin embargo, en virtud del mecanismo de Llamadas de Capital de la Serie B, el porcentaje que representa el número de Certificados Bursátiles Serie A irá decreciendo en la medida en que se realicen Emisiones Subsecuentes correspondientes a la Serie B y; de manera inversa, el porcentaje que representa el número de Certificados Bursátiles Serie B aumentará, situación que podría afectar los derechos corporativos (tales como votos en Asamblea y derechos de minorías) de los Tenedores Serie A, toda vez que dichos derechos se ejercen por cada certificado bursátil. Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula 6.8 del Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores correspondiente, uno o más ajustes a más tardar al concluir el Periodo de Inversión, a efectos de que la Serie A y la Serie B, en lo que respecta al número de Certificados Bursátiles y el porcentaje que representan entre sí, se ajuste a la proporción correcta.

El Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital para fondear la Reserva de Gastos y pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital únicamente para el pago de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o para fondear la Reserva de Gastos, por lo que dichas cantidades no serían aplicadas a inversiones productivas, lo que pudiera afectar adversamente el rendimiento de los Tenedores.

La Sociedad Controladora es una compañía sin generación de ingresos propios

La Sociedad Controladora es una compañía cuya operación se conducirá a través de los Vehículos de Inversión. En consecuencia, la capacidad de la Sociedad Controladora para generar utilidades depende principalmente de la capacidad que tengan los Vehículos de Inversión para generar ingresos y por ende generar utilidad a la Sociedad Controladora como consecuencia del desarrollo de los Proyectos. Adicionalmente, en caso de que los Vehículos de Inversión entren a un proceso de liquidación o sean declarados en concurso mercantil, el derecho de la Sociedad Controladora e indirectamente el de los Tenedores para recibir activos de los Vehículos de Inversión se encontrará subordinado a las reclamaciones de pago por parte de los acreedores de dichos vehículos.

Modificaciones a la Legislación Fiscal Aplicable

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores sufra modificaciones durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. Esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento, en su caso, que generen los Certificados Bursátiles a sus Tenedores. Ver sección II. LA OFERTA — II.1.42 Régimen Fiscal y el **Anexo E** de este Prospecto.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El

precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener la propiedad de los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

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

La sección “II.1.42 Régimen Fiscal” de este Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados Bursátiles. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones conforme al mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados Bursátiles, o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales conforme a cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

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

I.3.3 Riesgos relacionados con los Proyectos

Sector Infraestructura

Inexistencia de Proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún Proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición de los mismos, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Contrato de Fideicomiso, o que algunos Proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los Proyectos adecuados los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

Las Inversiones en proyectos o activos de infraestructura dependen en gran medida de la solvencia de la entidad gubernamental que la promueve.

Los proyectos de infraestructura pública están impulsados por entidades gubernamentales, ya sean estatales, municipales o federales, para dar cumplimiento a sus planes y políticas de desarrollo y a su estrategia de mediano y largo plazo. Dentro de los esquemas para desarrollar infraestructura existe el esquema de alianzas público privadas. Mediante estos esquemas la entidad gubernamental promueve un proyecto o activo de infraestructura determinado y una entidad privada participa total o parcialmente en el desarrollo o en la operación de dicho proyecto o activo. Al realizar este tipo de inversiones el inversionista privado queda expuesto a la calidad crediticia, solvencia y la capacidad de pago de la entidad gubernamental promotora del proyecto toda vez que sus recursos, o los de otras entidades vinculadas,

son la principal fuente de pago en el momento de desarrollar el proyecto en cuestión. No obstante que los contratos con dichas entidades gubernamentales típicamente proveen de infraestructura básica para realizar sus actividades sustantivas y que pueden contener disposiciones para garantizar los pagos que debe realizar la entidad gubernamental, en caso de que alguna de dichas entidades gubernamentales que promueva los proyectos en los que invierta el Fideicomiso no pueda realizar dichos pagos, ya sea en forma total o parcial, o realice los pagos fuera de los tiempos contemplados en el contrato en cuestión, los flujos del Fideicomiso y las valuaciones de los activos de infraestructura se pueden ver afectados adversamente, lo que afectaría los rendimientos y Distribuciones a los Tenedores.

Las inversiones en proyectos o activos de infraestructura conllevan un alto grado de complejidad y su éxito depende de una positiva interacción con los diversos socios que participen en el proyecto.

Considerando el tamaño de las inversiones que se tienen que realizar para desarrollar un proyecto de infraestructura y la necesidad de contratar participantes con distintas áreas de especialización, es común que diversos interesados formen un consorcio o grupo de inversión para llevar a cabo el proyecto. En virtud de lo anterior, y tomando en cuenta la cantidad de recursos que tiene el Fideicomiso para invertir en cada una de las Inversiones, el Administrador buscará socios en el momento en que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones, de conformidad con lo establecido en el plan de negocios y en el Contrato de Fideicomiso. Las relaciones de los Vehículos de Inversión con los demás socios que inviertan o participen en algún Proyecto serán documentadas mediante contratos. No se puede asegurar que la interacción con los diversos socios o proveedores sea positiva o que genere las eficiencias deseadas al momento de realizar la Inversión. En caso de que alguno de los socios incumpla con sus obligaciones, el desarrollo o la operación del proyecto o activo de infraestructura podrían verse afectados significativamente y en consecuencia se podrían ver perjudicados los rendimientos del proyecto de que se trate y las Distribuciones a los Tenedores.

Los presupuestos para un proyecto o activo de infraestructura pueden variar significativamente de las estimaciones al momento de realizar la Inversión.

Existen una multiplicidad de razones ajenas a la voluntad del Administrador, incluyendo, sin limitación, el incremento en costos de financiamiento, incremento en costos fiscales, cambios a las autorizaciones gubernamentales e incumplimientos de algún proveedor o socio constructor, operador o financiero, que pueden conllevar a que las estimaciones realizadas al momento de invertir se vean afectadas significativamente y en consecuencia se podrían ver perjudicados los rendimientos del proyecto y las Distribuciones a los Tenedores.

El gobierno federal y los gobiernos locales o municipales tienen facultades para revocar o terminar, por causas de utilidad pública o por cualquier otra causa prevista en los títulos correspondientes, las concesiones, licencias o permisos otorgados a los Vehículos de Inversión para el desarrollo y operación de proyectos de infraestructura.

En México, el desarrollo y operación de proyectos de infraestructura está sujeto a la obtención y mantenimiento de concesiones, licencias o permisos otorgados por el gobierno federal, o por los gobiernos locales o municipales.

Los plazos para obtener las concesiones, licencias o permisos se pueden llegar a extender más allá de lo contemplado por el Vehículo de Inversión que la solicita y desfasar así el calendario para llevar a cabo la Inversión o empezar la operación del activo. Más aún, dichas concesiones, licencias o permisos generalmente implican un alto grado de complejidad y pueden resultar en disputas respecto de su interpretación o exigibilidad. Si el gobierno interpreta o determina que cualquiera de las Inversiones incumple con estas regulaciones u obligaciones contractuales establecidas en las concesiones, licencias o permisos, el Vehículo de Inversión correspondiente podría ser objeto de multas o de otras sanciones que pueden incluir alguna limitación o modificación a la forma en que el Vehículo de Inversión correspondiente desarrolle u opere el activo en cuestión o inclusive la suspensión total o parcial del desarrollo u operación del activo.

Adicionalmente, existe el riesgo de que las autoridades otorgantes de dichas concesiones, licencias o permisos a los Vehículos de Inversión revoken dichas concesiones, licencias o permisos o las terminen por causas de utilidad pública o por cualquier otra causa prevista en las mismas o en la legislación aplicable, por lo que las operaciones de los Vehículos de Inversión como titulares de dichas concesiones, licencias o permisos se verían afectadas si dichas concesiones, licencias o permisos fueren revocados, provocando un detrimento en los rendimientos esperados respecto de las Inversiones efectuadas indirectamente por el Fideicomiso, en dichos Vehículos de Inversión.

Existe competencia de otros inversionistas en el sector de infraestructura, lo que podría retrasar el calendario de ejecución de Inversiones o encarecer las posibilidades de inversión.

La asignación de proyectos de infraestructura en México, por lo general, se lleva a cabo mediante un proceso competitivo, por tanto, en aquellas Inversiones que se lleven a cabo desde el inicio del proceso de asignación, el Fideicomiso competirá con otros inversionistas para obtener proyectos de infraestructura. Estos competidores podrían presentar ofertas en términos más favorables. Asimismo, dada la naturaleza del sector de infraestructura, los proyectos en los que puede participar el Fideicomiso son limitados y diversos inversionistas en este sector compiten por los mismos proyectos. Como consecuencia, el Fideicomiso podría tener dificultades para realizar ciertas Inversiones, lo que podría desfasar, retrasar o modificar el calendario de ejecución de inversiones que de tiempo en tiempo contemple, o podría conllevar a que tenga que llevar a cabo dichas Inversiones en términos económicos menos favorables que los esperados. Adicionalmente, las Inversiones podrían enfrentar competencia de otros proyectos de infraestructura, dado que el establecimiento de los proyectos de infraestructura depende de los planes y políticas de gobierno. Como resultado del efecto de la competencia por los proyectos, las Distribuciones a los Tenedores pueden verse adversamente afectadas de forma sustancial mediante rendimientos provenientes de las Inversiones que estén por debajo de lo anticipado.

Sector Energético

México es un país altamente regulado y las regulaciones pueden cambiar.

Los proyectos de energía se encuentran regulados por diversas leyes y reglamentos, tanto a nivel federal, como son los permisos de autogeneración, los permisos ambientales, los contratos de interconexión, y los permisos para transporte de hidrocarburos; como a nivel municipal, en lo que respecta a la tenencia y el uso del suelo de los predios sobre los cuales se erige un proyecto.

El gobierno federal y los gobiernos locales o municipales tienen facultades para revocar o terminar, por causas de utilidad pública o por cualquier otra causa prevista en la legislación aplicable o en los títulos correspondientes, las concesiones, licencias o permisos otorgados para el desarrollo y operación de proyectos de energía. Adicionalmente, dichas concesiones, licencias o permisos generalmente implican un alto grado de complejidad y pudieran resultar en disputas respecto de su interpretación o exigibilidad. En caso que cualquier autoridad gubernamental resuelva revocar o dar por terminados las concesiones, licencias o permisos, o interprete o determine que cualquiera de las Inversiones incumple con estas regulaciones o cualesquiera obligaciones establecidas en las concesiones, licencias o permisos correspondientes, el proyecto podría ser objeto de multas o de otras sanciones que pueden incluir alguna limitación o modificación a la forma en que el proyecto se desarrolle u opere o inclusive la suspensión total o parcial del proyecto. Asimismo, las autoridades reguladoras en materia energética, en sus revisiones tarifarias periódicas, pudieran incidir negativamente sobre los flujos de un proyecto. En dicho caso, las Inversiones que realice el Fideicomiso respecto de dichos proyectos se verían afectadas de manera adversa y, por lo tanto, pudieran resultar en un monto menor de Distribuciones para los Tenedores.

Adicionalmente, los plazos para obtener las concesiones, licencias o permisos requeridos por la legislación aplicable, particularmente los permisos en materia ambiental, pueden tardar más de lo contemplado para el proyecto respectivo, y desfasar así el calendario para llevar a cabo la Inversión o empezar la operación del activo, lo que podría resultar en rendimientos menores respecto de la Inversión respectiva y, por lo tanto, un monto menor de Distribuciones para los Tenedores.

Reducción de los planes de inversión de empresas productivas del estado.

Los planes de inversión de empresas productivas del estado tales como Pemex y CFE podrían afectar de manera significativa el plan de inversiones del Administrador para el Fideicomiso por lo que respecta al sector energético. No hay garantía de que dichas empresas productivas del estado mantendrán su plan de inversiones para los próximos años, lo que podría afectar el desarrollo de nuevos proyectos en este sector. Dentro de los factores que pudiesen afectar dichos planes se encuentran, entre otros, variaciones a la baja en el mercado mundial del petróleo o cambios en las prioridades de inversión. Cualquier disminución en los planes de inversión de las empresas productivas del estado podría afectar el plan de inversión propuesto por el Administrador y dificultar que el Fideicomiso realice inversiones en este sector, lo que a su vez podría afectar de manera adversa las Distribuciones a los Tenedores.

Modificación de la tendencia del precio regional del gas natural.

En los últimos años el precio del gas natural en la región de Norteamérica ha venido a la baja, lo cual ha propiciado inversiones en la industria petroquímica, las cuales se empiezan a desarrollar igualmente en México. Un aumento del precio del gas natural por cambios en el mercado internacional afectaría inversiones potenciales en petroquímica, la construcción y desarrollo de nuevos gasoductos de importación de gas natural desde los Estados Unidos de América o de transporte de gas natural nacional, así como la viabilidad de proyectos de cogeneración eléctrica, lo que pudiera resultar en un menor número de proyectos posibles para que el Fideicomiso invierta o en un efecto negativo en proyectos en los que el Fideicomiso haya invertido y, por lo tanto, en las posibles Distribuciones a los Tenedores.

Juicios y Litigios

Pueden llegar a existir uno o varios inquilinos de los Proyectos que incumplan con sus obligaciones de pago, por lo que a juicio del Administrador se podrán entablar ciertas demandas, litigios o procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Administrador no puede garantizar su recuperación, ni respecto de los gastos y costos que dichas demandas, litigios, o procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones del Fideicomiso.

El desarrollo de nuevos Proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos

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

Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos

El desarrollo de los Proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los Proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los Proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los Proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas.

Asimismo la viabilidad de los Proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún Proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el Proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más

favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los Proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

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

Riesgo de Valuación

Dada la naturaleza de las Proyectos, la valuación de los mismos podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de los propios Proyectos. Con respecto a la valuación de estos últimos, se pueden utilizar métodos que pueden diferir de los métodos de valuación utilizados por otros fondos, compañías o la práctica de la industria.

La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará por un Valuador Independiente, el cual se estima deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. Sin embargo, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador ni cualquiera de sus afiliadas o subsidiarias verificarán o revisarán dichas valuaciones o los procesos conforme a los cuales se realizarán.

El Fideicomiso estará sujeto a un riesgo de concentración en virtud del número limitado de Inversiones

Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla Lineamientos de Inversión para promover la diversificación de las inversiones e incluye la existencia de limitantes de concentración, dichos limitantes se establecen respecto del Monto Invertible. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto Invertible pero represente una parte significativa del monto efectivamente invertido. Adicionalmente, las limitantes de concentración podrían ser superadas con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Con excepción de dichas limitaciones, el Contrato de Fideicomiso no establece restricciones de concentración adicionales. Debido a que el Fiduciario sólo puede realizar un número limitado de Aportaciones del Fideicomiso para que éstas se destinen a las Inversiones y debido a que muchas de las Inversiones involucran un grado de riesgo considerable, una responsabilidad por daños y perjuicios significativa o el bajo rendimiento de solo algunas Inversiones, podrían afectar de manera considerable las Distribuciones de la Sociedad Controladora y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores.

Inversiones sin antecedentes operativos y gobierno corporativo distinto al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV

Las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de la Sociedad

Controladora, los Vehículos de Inversión y el Administrador, es limitada. Esto aunado al hecho de que la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión no cuentan con un régimen de gobierno corporativo similar al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV.

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones

Las Inversiones se realizarán con base en la información obtenida por el Administrador en el proceso de evaluación de los futuros Proyectos. En la medida que el proceso de evaluación del Administrador no revele contingencias importantes que se susciten con posterioridad a la fecha en que se realice la Inversión, la posibilidad de que el Fideicomiso recupere su inversión podría ser limitada o ser inexistente, generando disminuciones en el Patrimonio del Fideicomiso, lo que a su vez podría disminuir las Distribuciones del Fideicomiso para los Tenedores.

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

No obstante que algunas Inversiones realizadas por el Fideicomiso podrían ser líquidas o tengan vencimientos programados anteriores a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, la estrategia de salida para algunas de estas Inversiones podría depender de ciertos eventos, tales como ventas estratégicas, fusiones y adquisiciones o consensos de carácter corporativo dentro de los Vehículos de Inversión, entre otras. La culminación exitosa de dichas estrategias de salida dependerá de una serie de factores, tales como los niveles de tasa de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares y consensos con las diferentes partes involucradas. Lo anterior, podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para disponer de dichas Inversiones no líquidas, los flujos al Fideicomiso y por lo tanto, las distribuciones.

El Fideicomiso podrá coinvertir con terceros

El Fideicomiso, a través de la Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión, podrá coinvertir con terceros distintos del Fondo Paralelo, de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, escogidos previamente por el Administrador, podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso Emisor en un momento dado.

La capacidad del Administrador y/o el Fideicomiso de tomar decisiones respecto de dichas Inversiones dependerá de los acuerdos que se logren con dichos inversionistas externos y de la conciliación que se haga de los distintos objetivos de inversión y sus rendimientos. El rendimiento de la Inversión respectiva y el nivel de las distribuciones que reciba el Fideicomiso podrían verse afectados dependiendo de los acuerdos que se logren con los terceros inversionistas.

En caso de alguna controversia con los terceros inversionistas que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto disponible para realizar Distribuciones del Fideicomiso.

1.3.4 Riesgos relacionados con la administración

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

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Las inversiones a ser realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso todavía no están plenamente identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las inversiones en los Proyectos acertados y para que maneje y disponga de dichas inversiones. Los inversionistas solamente tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no alguna o algunas inversiones en particular. Las decisiones de

inversión pueden afectar adversamente los rendimientos (y por consecuencia) a las Distribuciones del Fideicomiso, si el comportamiento de las inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

Habilidad para identificar oportunidades de inversión

No existe certeza de que al Administrador le sean presentadas ni que tenga la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones oportunas con el fin de invertir el Monto Invertible durante los plazos establecidos. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro de los plazos previstos en el Período de Inversión o durante su extensión, en su caso, el monto esperado de Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa. El retraso en el cumplimiento del Período de Inversiones podría afectar la capacidad del Fideicomiso para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Por otro lado, no es posible garantizar que exista oferta de proyectos que cumplan con los requisitos de inversión del Fideicomiso, ni es posible aseverar que el Fideicomiso se encuentre en posibilidades de realizar inversiones en todo momento.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación por los Vehículos de Inversión podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores

El Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales los Vehículos de Inversión entreguen al Administrador y/o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar al amparo de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que algún Vehículo de Inversión no entregue dicha información, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones (en cuyo caso podrá ser objeto de sanciones por parte de la autoridad competente) y los Tenedores podrían no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones.

Ausencia de historial de operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. No obstante lo anterior, los socios fundadores del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende realizar en México, incluyendo en el sector de infraestructura. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la sección IV. *EL FIDEICOMITENTE — IV.3 Administradores y accionistas o socios* de este Prospecto. Podrían existir proyectos en los cuales debido a su alto grado de complejidad o nivel de especialización en el sector energético y/o de infraestructura, ni el Administrador ni los socios fundadores del Administrador cuenten con la experiencia o el historial de operación necesarios para llevar a cabo dichos proyectos. En dichos supuestos, el Administrador podría buscar asociarse y/o contratar con terceros para llevar a cabo dichas inversiones y proyectos, de conformidad con lo establecido en el plan de negocios y en el Contrato de Fideicomiso.

No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

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

Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, así como de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación contable y reporte de las Inversiones, entre otras. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, se podría afectar adversamente las

Inversiones, e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la obligación de pago de costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones.

En el caso de que se sustituya al Administrador, el Administrador y el Coinversionista tendrán ciertos derechos que podrían incluso desincentivar o dificultar su sustitución, en caso de que resulte demasiado oneroso para el Fideicomiso

En caso de que el Administrador sea removido sin causa, el Administrador conservará el derecho a ser liquidado conforme a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, como se describe a continuación:

El Administrador removido tendrá derecho a recibir el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador.

Asimismo, en caso de que se lleve a cabo la sustitución en los términos antes señalados, el Coinversionista tendrá derecho a:

- (i) Siempre y cuando haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión, mantener la Coinversión en la Sociedad Controladora con derecho a recibir las cantidades que le puedan corresponder por concepto de Actualización y Premio, o
- (ii) Recibir en efectivo el pago de Premio y Actualización calculados a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que para dichos efectos se entenderá que en la fecha en que la remoción surta efectos, todos los activos de la Sociedad Controladora fueron enajenados a valor de mercado determinado conforme al inciso (f) de la Cláusula 18.3 del Fideicomiso y pagados en efectivo.

Una inadecuada cuantificación de los daños que se generen por parte del Administrador contra el Fideicomiso podría no actualizar un Evento de Sustitución

El Administrador podrá ser removido de su cargo como resultado de un Evento de Sustitución, tal como se describe en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Sin embargo, a efecto de que se actualice un Evento de Sustitución, es necesario que se actualicen a su vez, ciertos supuestos y cumplan determinados requisitos contemplados en el Contrato de Fideicomiso, por lo que una evaluación equivocada de dichos supuestos podría tener como consecuencia no actualizar alguno de los Eventos de Sustitución a pesar de que ocurra un efecto adverso para el Fideicomiso.

Puede haber incumplimiento del calendario de inversiones

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el calendario de inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones no será considerado causa de incumplimiento, Evento de Sustitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Ausencia de reservas u otras medidas tendientes a asegurar el reembolso que deberá efectuar el Administrador al Fiduciario por cantidades pagadas en exceso

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá la obligación de reembolsar al Fiduciario cualesquiera cantidades pagadas en exceso por concepto de Comisión Anual del Administrador cuando dicha Comisión Anual se haya calculado sobre cantidades que fueron devueltas a su vez por el Fiduciario a los Tenedores Serie B al no haber sido utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Mantenimiento dentro del plazo señalado en el Contrato de Fideicomiso. Dichas cantidades pagadas en exceso serán reembolsadas al Fiduciario por el Administrador mediante su compensación contra el monto de la Comisión Anual del Administrador siguiente al de la fecha de la devolución o, en caso de que el monto de la Comisión Anual del Administrador de dicho mes sea igual a cero o menor a las cantidades pagadas en exceso, mediante el reembolso al Fiduciario dentro de los 20 (veinte) Días Hábles siguientes a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador. Aun cuando el Contrato de Fideicomiso establece que la falta de reembolso de las cantidades pagadas en exceso dentro del plazo antes señalado causará intereses moratorios, no existen reservas u otras medidas tendientes a asegurar el cumplimiento de dicha obligación de reembolso por parte del Administrador.

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

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

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los Proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, etcétera. En caso de que los Proyectos se vean afectados total o parcialmente, por cualquier periodo de tiempo como resultado de dichos eventos, la rentabilidad y el valor de los Proyectos podrían verse disminuidos.

Ciertas inversiones potenciales podrían no ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores

En términos del Contrato de Fideicomiso y la regulación aplicable, se requiere la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo ciertas oportunidades de inversión presentadas por el Administrador. En el supuesto que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no apruebe una inversión presentada por el Administrador, el Fideicomiso no estará facultado para realizar dicha inversión y los Tenedores no podrán obtener rendimiento alguno respecto a dicha inversión por lo que las Distribuciones del Fideicomiso pudieran verse afectadas de manera adversa.

El incumplimiento por parte de los Fondos Paralelos o de terceros inversionistas en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones

Los Fondos Paralelos y cualquier Persona podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. Dichas inversiones serán realizadas proporcionalmente entre la Sociedad Controladora y los Fondos Paralelos y cualquier otra Persona, según sea el caso, que llegue a ser accionista o fideicomitente de dichas sociedades o fideicomisos. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto de dichos Fondos Paralelos o terceros. Los términos y condiciones bajo los cuales dichos terceros participarán, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, la Sociedad Controladora no podrá fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondía hacer, de esta manera es probable que no se pueda invertir en el Proyecto correspondiente. Si no se realiza la inversión

en el Proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa al Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso.

Conflictos de Interés

El Administrador y el Coinversionista son parte del mismo grupo corporativo. En el curso ordinario de sus negocios, el Administrador se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores. El Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores (según sea el caso) deberán aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión y del Administrador o aquéllas que representen un conflicto de interés. Con la finalidad de mitigar cualquier conflicto de interés que pudiera surgir, los miembros en conflicto no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto en la sesión del Comité Técnico en la que se discutan dichas operaciones con partes relacionadas, sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con respecto a un posible conflicto de interés.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas del grupo corporativo del mismo podrían competir directamente con el Fiduciario.

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

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador y del Comité Técnico tienen intereses de negocios e inversiones externas, los cuales podrían ser contrarios a los intereses de los Tenedores

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador, algunos de los cuales también son miembros del Comité Técnico, tienen intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y, en algunos casos, responsabilidades administrativas relacionados con el sector inmobiliario. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto con los intereses de los Tenedores, e inclusive podrían tener una influencia sobre los asuntos del Fideicomiso que pudiera ejercerse de una manera que no sea conveniente para los intereses de los Tenedores.

El incumplimiento por parte del Coinversionista de cumplir con la Coinversión puede limitar la capacidad del Fideicomiso de llevar a cabo Inversiones

La obligación de Coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso y el Contrato de Coinversión no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con su obligación de realizar sus aportaciones, podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo de Inversión por no tener los recursos suficientes para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa el Fideicomiso y, por lo tanto cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de coinvertir con el Fideicomiso.

No hay certeza de que el desempeño del Fideicomiso será similar a otros fondos administrados por el Administrador, tomando como antecedente el desempeño de fondos o fideicomisos adicionales

No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de fondos o fideicomisos adicionales administrados por el Administrador o por Artha. No existe garantía de que el Fideicomiso

obtendrá rendimientos similares o iguales que otros fondos administrados por el Administrador. Existen ciertos factores que pueden llegar a afectar las comparaciones, incluyendo, entre otros, el pago de honorarios y gastos. Los potenciales Tenedores no deben basar su decisión de inversión en los resultados de antecedentes similares administrados por el Administrador o Artha.

I.3.5 Riesgos relacionados con la estructura del instrumento

La inversión en los Certificados Bursátiles es incierta; no garantiza rendimientos, ni que los Certificados Bursátiles serán amortizados

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

Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del monto invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad, salvo lo que expresamente se señale en los Documentos de la Operación.

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

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

La falta de la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias tendrá como consecuencia que el patrimonio fideicomitado o a fideicomitirse representado por bienes muebles no surta efectos legales frente a terceros.

El Fideicomiso establece en la Cláusula 2.1 y en la Cláusula 5 la obligación del Fiduciario de inscribir el mismo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a su celebración en el Registro Único de Garantías Mobiliarias, la falta de inscripción podría tener como consecuencia que el patrimonio fideicomitado o a fideicomitirse representado por bienes muebles no surta efectos legales frente a terceros.

Pérdida de la Inversión

Aun cuando las personas que integran el equipo del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer en México, no existe evidencia pasada del posible éxito del tipo de inversiones que se pretenden hacer. Independientemente de la trayectoria del Administrador, existen diversos factores de mayor consideración, como los que se enuncian en la presente sección, que pudieran afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las

distribuciones al momento de la Emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.

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

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

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

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

Obligaciones de Pago

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

El Periodo de Inversión podría darse por terminado anticipadamente.

En aquellos casos previstos en el Contrato de Fideicomiso, se podrá reducir o dar por terminado anticipadamente el Periodo de Inversión, en su caso, previa aprobación de los Tenedores. En dichos casos, el Fideicomiso no podrá realizar más Inversiones salvo por aquellas excepciones previstas en el mencionado Contrato de Fideicomiso.

El incumplimiento en la entrega de información o documentación respecto de Inversiones podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores.

En la negociación de los instrumentos respectivos, tratándose de Inversiones e Inversiones de Seguimiento en los que el Fideicomiso no controle al Vehículo de Inversión correspondiente, y cuya inversión represente el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, el Administrador deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales el Vehículo de Inversión correspondiente entregue al Administrador o al Fiduciario aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar en términos de la LMV, la Circular de Emisoras y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En el caso que algún Vehículo de Inversión incumpla con dichas obligaciones, el Fideicomiso podría estar imposibilitado para cumplir con sus obligaciones y los Tenedores podrían no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones e Inversiones de Seguimiento respectivas.

Apalancamiento

El Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, podrán obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía sobre los activos de los Proyectos, y financiamientos hasta por el 65% del valor del Proyecto correspondiente, considerando que el endeudamiento se realizará en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso o de los activos de la Sociedad

Controladora y los Vehículos de Inversión, en su caso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría (i) dar una menor influencia de Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión en la administración activa de las Inversiones, y (ii) disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones del Fideicomiso y/o podría afectar la disponibilidad de dichas distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 11.12 del Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso, de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión.

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

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

Distintos factores económicos han llevado a los mercados financieros a una falta general de liquidez y han reducido la disponibilidad de crédito en el mercado, aumentando el costo de financiamiento. En consecuencia, la capacidad del Fideicomiso (directamente o a través de Vehículos de Inversión) para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Requerimientos del flujo de efectivo para el servicio de deuda

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

Subordinación de las Distribuciones del Fideicomiso a los Gastos directos del Fideicomiso

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

Estimaciones y Riesgos Asociados

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

LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, INCLUYENDO EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL REPRESENTANTE COMÚN NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO, DE LOS PAGOS QUE DEBA HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE CUALQUIER CANTIDAD QUE EN SU CASO DEBA PAGARSE AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR PAGO ALGUNO A DICHOS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN.

I.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

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

I.5 Documentos de Carácter Público

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal

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

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y la autorización de la oferta pública de los mismos. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México D.F. o en su página de internet www.bmv.com.mx.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre 1, piso 28; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; México, D.F., teléfono (01) 55 5081 1476 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico rdiaz@artha.com.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes, según se señala en las notas en las secciones correspondientes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador han verificado que la información proveniente de otras fuentes sea veraz o que los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o que no omitan datos relevantes.

II. LA OFERTA

II.1 Características de los Valores

II.1.1 Fiduciario Emisor

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

II.1.2 Fideicomitente

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

II.1.3 Fideicomisarios

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

II.1.4 Administrador

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

II.1.5 Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles fiduciarios.

II.1.6 Tipo de Oferta

Pública, primaria y nacional.

II.1.7 Series

Dos series de Certificados Bursátiles divididas en (i) los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión; y (ii) los Certificados Bursátiles Serie B, que se emitirán conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

II.1.8 Clave de Pizarra

PRANACK 15 para la Serie A y PRANACK 15-2 para la Serie B.

II.1.9 Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial

6,900,960 (seis millones novecientos mil novecientos sesenta) de los cuales 1,126,200 (un millón ciento veintiséis mil doscientos) corresponden a la Serie A y 5,774,760 (cinco millones setecientos setenta y cuatro mil setecientos sesenta) corresponden a la Serie B.

II.1.10 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no tendrán valor nominal.

II.1.11 Denominación de los Certificados Bursátiles

Pesos, Moneda Nacional.

II.1.12 Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

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

II.1.13 Monto Inicial

\$690,096,000.00 M.N. (Seiscientos noventa millones noventa y seis mil Pesos 00/100 M.N.); del cual \$112,620,000.00 M.N. (Ciento doce millones seiscientos veinte mil Pesos 00/100 M.N.) corresponde a la Serie A y \$577,476,000 M.N. (Quinientos setenta y siete millones cuatrocientos setenta y seis mil Pesos 00/100 M.N.) corresponde a la Serie B.

II.1.14 Monto Máximo de la Emisión

\$3,000,000,000.00 M.N. (Tres mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), que se compone del Monto Colocado Serie A más el Monto Máximo de la Serie B, calculado a la fecha del presente Prospecto.

II.1.15 Monto Colocado Serie A

\$112,620,000.00 M.N. (Ciento doce millones seiscientos veinte mil Pesos 00/100 M.N.).

II.1.16 Monto Máximo de la Serie B

\$2,887,380,000.00 M.N. (Dos mil ochocientos ochenta y siete millones trescientos ochenta mil Pesos 00/100 M.N.), en el entendido que el presente monto será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

II.1.17 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles se emiten por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2218 de fecha 15 de abril de 2015 celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista y, adicionalmente, en lo que respecta a los Certificados Bursátiles Serie B, de conformidad con el Acta de Emisión, según la misma ha sido modificada.

II.1.18 Fines del Fideicomiso

Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso y distribuir y administrar los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iii) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; y (iv) realizar cualquier acto legal o actividades que resulten consistentes con lo anterior. Para mayor información, favor de referirse a la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN. III.2.3 Contratos y Acuerdos (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

II.1.19 Garantía

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

II.1.20 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

II.1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

27 de abril de 2015

II.1.22 Fecha de Construcción de Libro

28 de abril de 2015

II.1.23 Fecha de Cierre de Libro

28 de abril de 2015

II.1.24 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

28 de abril de 2015

II.1.25 Fecha de Emisión Inicial

29 de abril de 2015

II.1.26 Fecha de Registro en la BMV

29 de abril de 2015

II.1.27 Fecha de Cruce

29 de abril de 2015

II.1.28 Fecha de Liquidación Inicial

30 de abril de 2015

II.1.29 Mecanismo de la Oferta

Serie A. La oferta pública de los Certificados Bursátiles Serie A se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Serie B. La oferta pública de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie B se llevará a cabo en la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles Serie B serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte del Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso.

II.1.30 Fecha de Vencimiento

28 de abril de 2025

II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente; (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario Emisor para beneficio del Fideicomiso; (iv) los derechos de cobro derivados de las Aportaciones del Fideicomiso que haga el Fiduciario Emisor a favor de la Sociedad Controladora, en forma de deuda; (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora; (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario Emisor en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección *II. LA OFERTA — II.1.31 Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Los contratos de inversión, adquisición y/o desinversión a celebrarse por el Administrador y/o el Fideicomiso en su momento, deberán contener como mínimo las siguientes características: (i) plazo objetivo de la Inversión, (ii) en su caso, posibles mecanismos de desinversión de acuerdo con las características propias de la Inversión de que se trate, (iii) prohibiciones, que, en su caso, establezca el Administrador, (iv) condiciones para la terminación anticipada o rescisión del contrato de que se trate, y (v) forma y términos en que el Vehículo de Inversión respectivo proporcionará información al Fideicomiso.

Respecto de las Sociedades de Proyecto en las que el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, deberá informar al público inversionista sus principales accionistas o socios y los miembros de su consejo de administración u gerentes, según sea el caso.

II.1.32 Amortización

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

II.1.33 Llamadas de Capital

En la Fecha de Emisión Inicial, los Tenedores Serie B realizarán una aportación inicial mínima al Patrimonio del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial mediante el pago de los Certificados Bursátiles Serie B que suscriban, equivalentes al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B, a través del mecanismo de cierre de libro tradicional.

Únicamente los Certificados Bursátiles Serie B se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que el Fiduciario podrá realizar Emisiones Subsecuentes, sin que sea necesaria la modificación del Acta de Emisión, por un monto que sumado al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de las Emisiones Subsecuentes anteriores, no exceda del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B, siempre y cuando las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Llamadas de Capital hayan sido aprobadas por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso. Los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial representarán el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión correspondiente a la Serie B.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B en el RNV ante la CNBV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Emisor deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité Técnico (o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso) respecto de la Inversión que, en su caso, se pretenda realizar, asimismo, de manera simultánea a la presentación de la solicitud de actualización de

inscripción en el RNV respectiva, y la entrega de información relacionada con dicha solicitud, de conformidad con el artículo 22 de la Circular Única, el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores y la disposición 4.009.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario entregará la información relacionada con dicha solicitud a la BMV.

Los Certificados Bursátiles Serie B que emita el Fiduciario, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo Título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados Bursátiles Serie B en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente. El Título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que podrá realizar el Fiduciario a los Tenedores Serie B, previa instrucción por escrito del Administrador, en el entendido que las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes deberán haber sido aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será obligatoria cuando el Fiduciario realice el anuncio respectivo a través de EMISNET a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador, con la anticipación establecida en este párrafo y previo a la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito, al mismo tiempo, a Indeval y a la BMV. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso para realizar Inversiones o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o reconstituir la Reserva de Gastos. El primer anuncio de cada Llamada de Capital deberá realizarse con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se deban aportar los recursos de la Emisión Subsecuente correspondiente y deberá establecer:

- (i) el número de la Llamada de Capital de que se trate;
- (ii) la Fecha de Registro (que deberá ser 3 (tres) Días Hábiles antes de la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente), la Fecha de Exderecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente, la cual deberá coincidir con la Fecha Límite de Suscripción, y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente y se deban pagar los Certificados Bursátiles Serie B correspondientes por parte de los Tenedores Serie B;
- (iii) el monto de la Emisión Subsecuente, el cual no podrá ser mayor al Compromiso Restante de los Tenedores Serie B;
- (iv) el número de Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Subsecuente y el precio por cada uno de dichos Certificados Bursátiles Serie B;
- (v) el Compromiso correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación previo a la Emisión Subsecuente; y
- (vi) una breve descripción del destino de los recursos en relación con dicha Llamada de Capital.

Cada Tenedor Serie B que a la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea propietario de Certificados Bursátiles Serie B, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite

de Suscripción, los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular en la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados Bursátiles Serie B en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente; en el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que deberá suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso que se indique conforme al numeral (v) de la Cláusula 6.6, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso por el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular dicho Tenedor Serie B en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles Serie B que los Tenedores Serie B hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores Serie B de Certificados Bursátiles Serie B en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente. En caso que un Tenedor Serie B no suscriba y pague los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda, total o parcialmente, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles Serie B que no sean suscritos y pagados a más tardar al concluir el plazo señalado en el inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Fideicomiso para una Emisión Subsecuente respectiva se cancelarán.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles Serie B a partir de la Fecha de Exderecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en inciso (m) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor Serie B que transfiera Certificados Bursátiles Serie B con posterioridad a dicha Fecha de Exderecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles Serie B de los que era titular en dicha Fecha de Exderecho, aún si en la Fecha de Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido las órdenes de suscripción correspondientes a los Certificados Bursátiles Serie B a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que por escrito le proporcione el Administrador, un registro en el que conste (i) el monto de las aportaciones recibidas por el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial correspondiente a la Serie B y de cada Emisión Subsecuente por cada Tenedor Serie B de los Certificados Bursátiles Serie B, (ii) los montos invertidos en cada Inversión o Inversión Permitida, (iii) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B, (iv) el número de Certificados Bursátiles Serie B emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación), y (v) el Compromiso correspondiente a cada Tenedor Serie B y cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación). El Fiduciario, con base a dicha información, entregará al Representante Común, posterior a cada Llamada de Capital, un informe por escrito en el que conste los Tenedores Serie B que están en cumplimiento de sus Compromisos Restantes y efectivamente suscribieron y pagaron la Llamada de Capital correspondiente. Los sistemas de administración de efectivo para el manejo de los recursos provenientes de las Llamadas de Capital serán los que utiliza el Fiduciario en el entendido que deberán ser consistentes con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital una vez concluido el Periodo de Inversión, salvo para:

- (i) fondear, en su caso, los Gastos de Asesoría Independiente y la Reserva de Gastos, y pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso (incluyendo sin limitación los Gastos de Inversión relacionados con Desinversiones); y
- (ii) durante los 2 (dos) años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión, fondear Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso y pagar los Gastos de Inversión correspondientes.

En ambos casos según le corresponda pagar a los Tenedores Serie B de conformidad con su Porcentaje de Participación.

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

El número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito en la Fecha Límite de Suscripción correspondiente, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este inciso, ni en los dos incisos siguientes):

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

Donde:

X_i = al número de Certificados Bursátiles Serie B que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores Serie B han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles Serie B que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo.

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente.

n = al número de Llamada de Capital correspondiente.

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

El precio a pagar por cada Certificado Bursátil en cada Emisión Subsecuente se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez puntos decimales.

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

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

Donde:

Ci = al Compromiso por Certificado Bursátil

En el entendido que el número de Certificados Bursátiles Serie B que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor Serie B se determinará multiplicando dicho Compromiso por el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular dicho Tenedor Serie B en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

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

(i) En la primera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

X0 = al número de Certificados Bursátiles Serie B correspondientes a la Emisión Inicial.

(ii) En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

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

(iii) En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinaría utilizando la siguiente fórmula:

$$X3$$

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

Donde:

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

El monto de la aportación que realice cada Tenedor Serie B al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados Bursátiles Serie B que suscriba dicho Tenedor Serie B en la Emisión Subsecuente correspondiente, por el precio por Certificado Bursátil de la Emisión Subsecuente correspondiente.

En caso de que a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente un Tenedor Serie B existente suscriba y no pague los Certificados Bursátiles Serie B que le corresponda suscribir y pagar en virtud de una Llamada de Capital, contará con un periodo de gracia de 2 (dos) Días Hábles posteriores a la Fecha de Liquidación Subsecuente para realizar el pago de los Certificados Bursátiles Serie B que suscribió, en el entendido que pagará intereses moratorios calculados sobre el monto que debió pagar a razón de una tasa anual equivalente a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") publicada por el Banco de México más 3.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en esta sección "*II.1.33 Llamadas de Capital*", si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente o dentro del periodo de gracia señalado en el párrafo anterior, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor Serie B al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles Serie B que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Serie B conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles Serie B en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores Serie B que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Serie B que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor Serie B que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores Serie B que sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

- (i) en las Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario, ya que dichas distribuciones se realizarán en base al número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores Serie B y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores Serie B, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores Serie B se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores Serie B se ejercen en base al número de Certificados Bursátiles Serie B en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores Serie B o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso dichos derechos se calculan en base al número de Certificados Bursátiles Serie B

en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;

- (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que conforme al mecanismo de Llamadas de Capital al que están sujetos los Certificados Bursátiles Serie B, dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles Serie B de los que sea titular el Tenedor Serie B en la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles Serie B que adquirió respecto de la Emisión Inicial; y
- (v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de Certificados Bursátiles Serie B.

Si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiera de realizar una Inversión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto, así como el posible incumplimiento del plan de negocios establecido en el Prospecto, independientemente de otros riesgos que se describen en el presente. Asimismo, las penalidades a que se refiere el párrafo anterior únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Administrador se obliga a instruir al Fiduciario para que utilice y/o comprometa al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los recursos obtenidos de cada Llamada de Capital para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso dentro de un plazo de 6 (seis) meses contados a partir de la fecha en la cual los Tenedores Serie B suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente. En caso de que se incumpla esta obligación, el Fiduciario deberá devolver a los Tenedores Serie B, a prorrata, las cantidades no utilizadas (más los rendimientos obtenidos por dichas cantidades por su inversión en Inversiones Permitidas, y en el entendido que, dichas cantidades no serán tomadas en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente) y siguiendo la misma forma en que se realizan Distribuciones, previa instrucción del Comité Técnico y previa notificación al Administrador con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación. Para efectos de claridad, dichas cantidades devueltas no se considerarán como parte de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador y se tendrán como nunca aprobadas (para efectos de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador) y como nunca entregadas al Fiduciario.

De conformidad con lo anterior, el Administrador deberá recalcular la Comisión Anual del Administrador que hubiera sido pagadera durante el periodo comprendido entre la fecha en la que se aprobó la Inversión de la que formaban parte los recursos devueltos y la fecha en la que se devolvieron los mismos. Una vez disminuidas de la base de cálculo de la Comisión Anual del Administrador las cantidades devueltas (sin incluir los rendimientos que generaron las mismas), el Administrador deberá determinar la cantidad que resulte de restar a la Comisión Anual del Administrador efectivamente pagada durante dicho periodo, la Comisión Anual del Administrador pagadera aplicando la base actualizada para el cálculo de la Comisión Anual del Administrador (las "**Cantidades Pagadas en Exceso**"). Las Cantidades Pagadas en Exceso deberán ser reembolsadas por el Administrador al Fiduciario mediante (i) su compensación contra el monto de la Comisión Anual del Administrador siguiente al de la fecha de la devolución, o (ii) en caso de que el monto de la Comisión Anual del Administrador de dicho mes sea igual a cero o menor a las Cantidades Pagadas en Exceso, mediante el reembolso (del total o de la diferencia, según sea el caso) al Fiduciario dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador inmediata siguiente a la fecha de devolución de los recursos a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido que el Fiduciario deberá depositar dichos recursos en la Cuenta General B y aplicarlos a la Reserva de Gastos. En caso de no hacerlo, el Administrador deberá pagar al Fiduciario intereses sobre el saldo insoluto de las cantidades que está obligado a reembolsar a una tasa anual del 15% (quince por ciento), calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días.

De conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que deban reembolsarse o depositarse al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior, estando el Fiduciario obligado únicamente a actuar bajo instrucciones recibidas por escrito del mismo, o en todo caso del Comité Técnico.

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

II.1.34 Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Dividendos o Rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores* de este Prospecto.

II.1.35 Distribuciones

Aquellas Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario a los Tenedores deberán notificarse por el Fiduciario o el Representante Común a través de EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos serán distribuidos de conformidad con la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso.

II.1.36 Fuente de Distribuciones y Pagos

Las Distribuciones del Fideicomiso que lleguen a entregarse bajo los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso.

El objetivo primordial de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión es (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones de capital o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas (esto es, el Coinversionista y el Fideicomiso), una vez constituida la correspondiente reserva legal, ya sea por concepto de reembolsos, reducción de capital, pago de dividendos o por cualesquiera que fuera otro medio de distribución.

El Fideicomiso recibirá los Dividendos y los Rendimientos de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores de manera semestral según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

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

II.1.37 Lugar y forma de pago

Todas las distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F.

II.1.38 Asamblea de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de consultar la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

II.1.39 Valuador Independiente

Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

II.1.40 Recursos netos que obtendrá el Emisor

\$641,726,395.27 M.N. (Seiscientos cuarenta y un millones setecientos veintiséis mil trescientos noventa y cinco Pesos 27/100).

II.1.41 Depositario

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

II.1.42 Régimen Fiscal

Esta sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, preparado por los asesores fiscales externos del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales, así como por cambios en su interpretación por parte de las autoridades fiscales y/o los tribunales competentes. Respecto de lo establecido en esta sección, favor de referirse a la Opinión Fiscal adjunta al presente Prospecto como **Anexo E**.

1. Introducción y generalidades

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la LISR, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (en adelante FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que las personas que inviertan en los Certificados Bursátiles tributen conforme al régimen previsto para este tipo de fideicomisos.

Esta sección incluye una breve descripción del tratamiento fiscal aplicable en México a los FICAPs, de conformidad con las disposiciones fiscales mexicanas aplicables en la fecha del presente Prospecto, así como a las ganancias de capital, dividendos e intereses pagaderos por parte del Fiduciario a los Tenedores de Certificados Bursátiles residentes en México o en el extranjero para efectos fiscales, derivados de los Certificados Bursátiles. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR vigente, así como en las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente y, en consecuencia, le resulte aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 193 de la LISR. Este resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran ser relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles. Todos los posibles inversionistas deberán consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales vigentes que les pudiesen ser aplicables respecto de la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, con anterioridad a realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal vigente puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles.

El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles proporcionará a los Tenedores de Certificados Bursátiles constancias de los ingresos entregados y, en su caso, del impuesto retenido o recaudado, así como del reembolso de aportaciones.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier ISR aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto al Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito.

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario confiará en la información presentada por los Asesores Fiscales Externos sin tener obligación alguna de realizar auditorías o revisiones adicionales, quedando libre de responsabilidad alguna por estos conceptos.

Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente, el Fiduciario o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal,

deberán ser pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento, previa instrucción del Fideicomitente al Fiduciario en este sentido.

El Fiduciario tendrá en todo momento el derecho de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso un despacho fiscal, auditores o los asesores externos que considere necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones fiscales aplicables al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario podrá confiar en los dictámenes, informes y en general en el trabajo realizado por dichos asesores, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario.

Será obligación del Administrador el trámite de la cédula fiscal correspondiente al fideicomiso, en caso de ser necesaria. Asimismo, se encargará de hacer el entero del IVA que en su caso proceda, a través de la cuenta de cheques que para tales fines tenga el Fiduciario.

2. Aviso

El siguiente resumen no pretende ser y no podrá ser considerado como asesoría legal o fiscal para los posibles inversionistas. Este resumen está basado en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente Prospecto aplicables a la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso a los Tenedores de Certificados Bursátiles, mismas que podrán estar sujetas a modificaciones. Este resumen no incluye leyes fiscales locales o municipales de México o leyes fiscales pertenecientes a otras jurisdicciones distintas de México, ni incluye todas las leyes fiscales federales de México que puedan aplicarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las disposiciones aplicables de las leyes fiscales mexicanas, de las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, respecto de la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable respecto de los Certificados Bursátiles para las personas morales residentes en México para efectos fiscales, las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (en adelante SIEFORES) y las personas físicas residentes en México para efectos fiscales, se encuentra establecido, respectivamente, en los Títulos II, III y IV de la LISR vigente, y el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles que sean adquiridos por personas físicas o morales que para efectos fiscales residan en el extranjero, se encuentra en las disposiciones establecidas en el Título V de la LISR vigente, en términos de las reglas de FICAPs. Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en las disposiciones fiscales antes mencionadas. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de éstos. Las personas físicas y morales residentes en el extranjero que residan en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición, que se encuentre vigente y sea aplicable, podrán gozar de beneficios fiscales específicos contenidos en dichos convenios y que no están contemplados en el presente, siempre que para tales efectos se cumplan los requisitos formales para su aplicación.

3. Implicaciones Fiscales para el Fideicomiso

(i) FICAPs

Para promover inversiones con riesgo de capital en México, la LISR establece un régimen fiscal específico para los contribuyentes que inviertan en capital de riesgo mexicano a través de fideicomisos mexicanos. El régimen fiscal específico le es aplicable tanto a los inversionistas residentes en México como a aquéllos que residan en el extranjero, que a través de fideicomisos mexicanos creados para tal efecto, inviertan en sociedades mexicanas que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión se realice, pudiendo además otorgar créditos a las entidades antes mencionadas. Para poder aplicar el régimen fiscal específico, los fideicomisos a través de los cuales los contribuyentes invierten en

sociedades mexicanas con capital de riesgo u otorgan créditos a dichas sociedades deben cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) El fideicomiso deberá ser creado de conformidad con la legislación mexicana;
- (b) El fiduciario debe ser una institución financiera mexicana autorizada;
- (c) El fin primordial del fideicomiso deberá ser invertir en sociedades mexicanas residentes en México que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión sea realizada (Sociedades Promovidas) y participar en su consejo de administración, así como otorgar financiamiento a dichas sociedades;
- (d) Por lo menos el 80% del patrimonio neto del Fideicomiso deberá estar invertido en acciones emitidas por Sociedades Promovidas residentes en México para efectos fiscales, o en financiamiento otorgados a las compañías previamente mencionadas. El remanente deberá ser invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda que cumplan los requisitos aplicables. Dicho límite de 80% deberá alcanzarse a más tardar el 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del Fideicomiso. El hecho de incumplir con este requisito en el plazo establecido ocasionará que el Fideicomiso se encuentre sujeto a las reglas aplicables a fideicomisos empresariales contenidas en la LISR;
- (e) Las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas que vayan a ser adquiridas por el fideicomiso no podrán ser vendidas sino hasta que se cumpla un periodo de 2 años, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la adquisición. En caso que se lleve a cabo una venta antes de que se cumpla dicho periodo de 2 años, el fiduciario deberá determinar y pagar por cuenta de los inversionistas los impuestos correspondientes respecto de los ingresos obtenidos en términos de las disposiciones aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR a partir del siguiente ejercicio fiscal;
- (f) La duración del fideicomiso no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del fideicomiso excediera de dicho plazo, una vez transcurrido el periodo de 10 (diez) años cualquier ingreso obtenido por los fideicomitentes o los fideicomisarios, según sea aplicable, estará sujeto a impuesto a nivel del Fideicomiso a partir del año siguiente a aquél en dicho periodo haya transcurrido, de conformidad con las reglas aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR.
- (g) Al menos 80% de los ingresos obtenidos por el fideicomiso en un año deberán ser distribuidos a los inversionistas dentro de los dos primeros meses del año siguiente. Al respecto, la regla 3.21.4.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que para determinar el importe sujeto a distribución, el fiduciario podrá restar de los ingresos obtenidos por el fideicomiso los gastos efectivamente erogados y ciertas reservas. Por otra parte, la regla 3.21.3.6 establece que los ingresos a distribuir serán los ingresos netos, para lo cual establece un procedimiento a fin de determinar tales ingresos netos. El fiduciario no podrá reinvertir los recursos obtenidos en acciones emitidas por las Sociedades Promovidas.

(ii) Requerimientos de control del Fiduciario

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles estarán sujetos a impuestos, en términos de la LISR, según sea aplicable, por los ingresos obtenidos por el Fiduciario derivados de dichos valores. Por lo tanto, las disposiciones prevén una serie de reglas mediante las cuales el Fiduciario está obligado a registrar los diferentes tipos de ingresos que se obtengan de las Sociedades Promovidas.

Dichas obligaciones se encuentran establecidas en la fracción II del artículo 193 de la LISR y obligan al fiduciario a registrar cualquier tipo de ingreso obtenido en cuentas diferentes ("Cuentas de Ingreso"), según se detalla a continuación:

(a) Cuentas de Ingresos

El Fiduciario, previas instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, mantendrá ciertas cuentas en las cuales se deberán registrar los siguientes elementos de ingreso (conjuntamente, las "Cuentas de

Ingresos"). Estas cuentas deberán incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido por el fideicomiso y disminuirse con los montos pagados a los fideicomisarios, derivados de cada cuenta.

- Dividendos derivados de acciones o partes sociales en propiedad;
- Intereses que se generen de inversiones realizadas en valores y ganancias derivadas de su venta;
- Intereses que se generen de créditos otorgados a las Sociedades Promovidas;
- Ganancias de capital generadas por la venta de acciones.

El Fiduciario deberá proporcionar a Indeval la información siguiente para efectos de lo señalado en el último párrafo de este inciso (a):

(i) El monto de ingresos que entregue, clasificado por tipo de ingreso conforme a lo siguiente:

- Dividendos.
- Intereses.
- Ganancia por la enajenación de acciones.
- Prestación de servicios independientes.

(ii) En su caso, el reembolso de aportaciones con por lo menos 2 (dos) Días Hábles de anticipación; y

(iii) Cuando se paguen intereses, el monto nominal y real de los mismos

Cuando se paguen intereses, se deberá informar el monto nominal y real de los mismos. A su vez, el Indeval o cualquier otro depositario que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles suministrará al intermediario financiero la información anterior para que este último efectúe la retención de impuestos que corresponda y emita las constancias a aquellas personas que reciban los ingresos del Fideicomiso. Lo anterior se realizará en cumplimiento de lo previsto en la legislación fiscal aplicable, los reglamentos y las resoluciones misceláneas vigentes.

(b) Cuenta de Capital de Aportación

Adicionalmente a las Cuentas de Ingresos, el Fiduciario está obligado a mantener una cuenta de capital de aportación independiente (la "**Cuenta de Capital de Aportación**") de los compradores iniciales de los Certificados Bursátiles en la cual se encuentren registradas las contribuciones y distribuciones individuales realizadas por y para dichos compradores. El saldo de esta cuenta deberá ser actualizado por inflación.

No obstante lo anterior, aun cuando económicamente debiera ser el caso, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el saldo de la Cuenta de Capital de Aportación es transferido al comprador de un Certificado Bursátil a través del mercado secundario, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales en relación con este punto en caso de que adquieran Certificados Bursátiles en el mercado secundario. El Fiduciario también está obligado a proporcionar un certificado a las personas que reciban distribuciones de dicha Cuenta de Capital de Aportación para poder soportar cada distribución.

(c) Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

El Fiduciario deberá conservar una cuenta en la cual quede registrada la participación del fideicomiso en la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta de cada Sociedad Promovida (la "**Cuenta de Utilidad Fiscal Neta**").

(d) Obligaciones de retención de impuestos.

En cualquier momento en que sean pagados montos a las personas físicas mexicanas o a residentes en el extranjero, por parte del fideicomiso, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración

los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente, en términos de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles también estará obligado a proporcionar un certificado a los fideicomisarios por cada retención de impuestos que se lleve a cabo, en términos de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

(iii) Fideicomiso empresarial

Se espera que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la LISR para los FICAPs a fin de no calificar como un fideicomiso empresarial.

4. Implicaciones fiscales para los Tenedores de Certificados Bursátiles

Las implicaciones fiscales que surgirían para los Tenedores de Certificados Bursátiles están divididas dependiendo del tipo de ingreso que obtengan de las distribuciones que realice el Fideicomiso, las cuales deberán estar registradas en cada una de las cuentas de ingreso mencionadas anteriormente. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, también se analiza por separado. Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles.

(i) Dividendos

Los pagos de dividendos realizados por las Sociedades Promovidas deberán ser registrados por el Fiduciario en la Cuentas de Ingresos relacionada con los dividendos.

(a) ISR

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana no resultarán en un impuesto adicional para aquella persona que recibe el ingreso, excepto en el caso de que el receptor sea persona física residente en México o residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, conforme a lo que se señala más adelante en el presente apartado. El impuesto corporativo será pagado por la sociedad mexicana que distribuya el dividendo, ya sea porque previamente pagó el impuesto correspondiente respecto de las utilidades obtenidas (lo cual genera una Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la cual podrán ser pagados los dividendos sin quedar sujetos a impuestos adicionales a dicho nivel) o bien, en caso de no existir una CUFIN a nivel de la sociedad mexicana, pagando el impuesto sobre la renta corporativo que corresponda al momento de la distribución, considerando el monto "piramidado" de los dividendos.

Los dividendos piramidados deberán ser multiplicados por la tasa del impuesto sobre la renta corporativo y el impuesto resultante deberá ser pagado por la sociedad mexicana. El impuesto pagado mediante este último procedimiento podrá ser acreditado por dicha sociedad contra el impuesto sobre la renta que resulte a pagar en el año en que el pago del dividendo sea realizado, así como en los siguientes dos años.

En caso de que el receptor de los dividendos sea persona física residente en México o residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, los mismos estarán sujetos a un impuesto adicional del 10% (diez por ciento) aplicable vía retención; el impuesto que así resulte se considerará como pago definitivo.

(1) SIEFORES mexicanas

Las SIEFORES no son consideradas como contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta en México. Por lo anterior, el ingreso que obtengan las SIEFORES por concepto de dividendos no está sujeto a impuestos.

(2) Personas físicas residentes en México

Las personas físicas residentes en México deberán considerar el pago de dividendos que reciban de una compañía mexicana como un ingreso sujeto a impuesto en su declaración fiscal anual. No obstante lo anterior, las personas físicas mexicanas tendrán derecho a acreditar contra el impuesto sobre la renta que resulte a cargo en sus declaraciones anuales, el impuesto sobre la renta pagado por la compañía mexicana en el momento en que dicho dividendo fue distribuido. Este acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona mexicana considere como sujeto a impuestos el dividendo piramidado (i.e. incluyendo el impuesto sobre la renta correspondiente).

Adicionalmente, tal como se refirió anteriormente las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estarán sujetas al pago de un ISR adicional a la tasa del 10%, sobre el monto de los dividendos que les sean distribuidos por sociedades residentes en el país. De conformidad con la LISR, estas últimas estarán obligadas a retener el impuesto cuando distribuyan dichos dividendos y lo enterarán conjuntamente con el pago provisional del periodo que corresponda. Dicha retención deberá ser considerada como un pago definitivo de ISR.

No obstante, la regla 1.3.8.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención a que se refieren los artículos citados deberá ser realizada por las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras de sociedades de inversión, las personas que llevan a cabo la distribución de acciones de sociedades de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y administración las acciones mencionadas, o cualquier otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, así como el ISR retenido.

Cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México no están obligadas a considerar como un ingreso sujeto a impuesto los dividendos que reciban de otra compañía mexicana, ya que el impuesto sobre la renta es pagado por la compañía que distribuya el dividendo, según se describió anteriormente. El dividendo recibido incrementará la cuenta CUFIN de la sociedad receptora.

(4) Residentes en el extranjero

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana a un residente en el extranjero, ya sea persona física o moral, estarán sujetos a una retención de ISR del 10% (diez por ciento) sobre dichos dividendos. De conformidad con la LISR, las personas morales que distribuyan los dividendos deberán retener el impuesto correspondiente y proporcionar a las personas residentes en el extranjero constancia en la que señale el monto del dividendo o utilidad distribuidos y el impuesto retenido. El impuesto pagado tendrá el carácter de definitivo.

No obstante, la regla 3.9.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención a que se refieren los artículos citados deberá ser realizada por las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras de sociedades de inversión, las personas que llevan a cabo la distribución de acciones de sociedades de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y administración las acciones mencionadas, o cualquier

otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros, podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, el ISR retenido.

Cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

Si un residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio otorga un régimen fiscal más benéfico, podrá ser aplicado por el residente en el extranjero para que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención fiscal reducida, en la medida en que le compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a reclamar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se aplique el beneficio.

(b) IVA

Los pagos de dividendos no están sujetos al impuesto al valor agregado.

(ii) Ganancias de capital

El ingreso obtenido por concepto de ganancias de capital generadas por la venta de acciones emitidas por las Sociedades Promovidas, deberá ser registrado por el Fiduciario en la Cuenta de Ingresos relacionada con las ganancias de capital. El Fiduciario está obligado a determinar la ganancia sujeta a impuesto que se genere en cada operación.

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Conforme a la LISR, cualquier ganancia obtenida de la enajenación de bienes, incluyendo valores, obtenidos por las SIEFORES, no está sujeta a impuesto para estas entidades, ya que no son consideradas como contribuyentes.

(2) Personas físicas residentes en México

En términos generales, las personas físicas residentes en México están obligadas a considerar como ingreso acumulable en su declaración anual las ganancias de capital que se deriven de la venta de bienes, incluyendo las acciones de las Sociedades Promovidas. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones vendidas del precio de venta en la operación. Las ganancias que se obtengan de la operación deberán agregarse a la cuenta de ganancias de capital. Una vez que esta ganancia sea distribuida a la persona física residente en México, dicha persona deberá considerarla como sujeta a impuesto y deberá determinar su impuesto sobre la renta anual, aplicando la tarifa del impuesto sobre la renta al monto total del ingreso sujeto a impuesto de la persona. La persona física mexicana tendrá derecho a acreditar el impuesto sobre la renta retenido por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles contra el impuesto sobre la renta que deba pagar en su declaración anual.

Si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, entonces se obtendrá una pérdida fiscal. Sujeto a ciertos requisitos y limitaciones, una persona física mexicana puede amortizar dicha pérdida fiscal contra sus demás ingresos obtenidos que deban acumularse en la declaración anual para el mismo año, o en los tres años siguientes, con excepción de los ingresos provenientes de salarios y de actividades empresariales y profesionales.

Por último, en caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, las personas físicas residentes en México para efectos fiscales estarán obligadas a

pagar un impuesto sobre la renta definitivo, aplicando la tasa de ISR del 10% (diez por ciento) sobre las ganancias obtenidas, con motivo de la enajenación de dichas acciones, en la medida en que se dé cumplimiento a los distintos requisitos establecidos en dicha LISR. Las personas físicas residentes en México para efectos fiscales deberán presentar la declaración por estas operaciones y efectuar el pago del impuesto correspondiente de manera conjunta con la declaración anual del ejercicio.

(3) Personas morales residentes en México

Las personas morales residentes en México deben considerar las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones como sujetas a impuesto en sus declaraciones anuales. Las ganancias de capital deberán ser determinadas por el Fiduciario, restando el costo fiscal de las acciones del precio de venta en la operación. El impuesto se determinará aplicando la tasa del impuesto sobre la renta corporativo al monto total del ingreso sujeto a impuesto de dicha persona moral. Adicionalmente, la ganancia de capital que se haya obtenido se considerará para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta que deben presentar las personas morales residentes en México, y el impuesto pagado deberá acreditarse contra el impuesto sobre la renta pagadero en la declaración anual.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones es superior al precio en que las acciones sean enajenadas, se obtendrá una pérdida fiscal. Una persona moral mexicana únicamente puede deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones contra la ganancia fiscal obtenida en transferencias subsecuentes de valores, llevadas a cabo dentro de un término de 10 (diez) años. Para este propósito, ciertos requisitos formales tendrán que ser cumplidos.

(4) Residentes en el extranjero

Conforme a las disposiciones de la LISR, cuando se vendan acciones que estén en poder de un residente en el extranjero, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en México si dichas acciones fueron emitidas por sociedades residentes en México o si más del 50% del valor contable de dichos valores deriva directa o indirectamente de propiedades inmuebles ubicadas en el país.

La tasa de impuesto aplicable será de 25% sobre el precio de venta, sin deducción alguna. El impuesto resultante será retenido por el fiduciario. Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa del impuesto corporativo, sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. La ganancia deberá ser determinada por el Fiduciario en los mismos términos descritos anteriormente. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México.

No obstante lo anterior, la regla 3.21.4.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal señala que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles retendrá el impuesto en términos del artículo 193-IV de la LISR, el cual establece que se deberán retener los impuestos correspondientes en términos de las disposiciones de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México con otros países; por lo tanto, siempre que una venta de acciones se lleve a cabo y se obtenga una ganancia de ella, el residente en el extranjero podrá solicitar la aplicación de los beneficios del convenio de que se trate, en caso de resultar aplicables, en la medida en que resida en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a aplicar dichos beneficios, a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país del que sea residente por el año fiscal en el cual se vaya a aplicar el beneficio.

En caso de que la Sociedad Promovida cotizara en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de la enajenación, los residentes en el extranjero podrán en algunos casos estar sujetos al pago de un ISR definitivo a la tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas o incluso podrán gozar de una exención, en lugar del impuesto referido en el párrafo que precede, siempre que se dé cumplimiento a los distintos requisitos y condiciones establecidos en la LISR para la aplicación de dicho régimen.

(b) IVA

Las ganancias de capital sobre la venta de acciones no están sujetas al impuesto al valor agregado en México.

(iii) Pagos de intereses

Los pagos de intereses deberán ser registrados por el Fiduciario en dos cuentas de ingreso diferentes dependiendo del tipo de interés recibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de Inversiones Permitidas deberán registrarse en la cuenta de pagos de intereses derivados de inversiones hechas en valores y de ganancias derivadas de su venta; mientras que los pagos de intereses que surjan de préstamos otorgados a Sociedades Promovidas deberán registrarse en una cuenta por separado.

A continuación se analizará el régimen fiscal aplicable a cada tipo de pago de interés que se pueda hacer al fiduciario y, subsecuentemente, a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(iii.1) Intereses generados a partir de Inversiones Permitidas

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

El interés atribuible a las SIEFORES no estará sujeto a impuesto en México.

(2) Personas físicas residentes en México

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para las personas físicas mexicanas que deberá añadirse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.60% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas físicas residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(3) Personas morales residentes en México

Los pagos de intereses generados a partir de valores colocados entre el público inversionista en general, tales como valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, las cuales deberán agregarlos a sus demás ingresos gravables obtenidos en ese año y ser considerados para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.60% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas morales residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(4) Inversionistas extranjeros

Cuando un residente en el extranjero obtenga ingresos por intereses de un residente en México, o el monto principal de la deuda se encuentre colocado en México, se considerará que obtiene un ingreso de una fuente mexicana, sujeto a retención del impuesto sobre la renta.

La LISR establece que los pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, así como la ganancia obtenida en la enajenación de dichos valores, estarán sujetos a una tasa de retención del 4.9%. Como se describe anteriormente, si un residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio otorga un régimen fiscal más benéfico, podrá ser aplicado por el residente en el extranjero para que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención fiscal reducida, en la medida en que le compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a reclamar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se aplique el beneficio.

(b) IVA

El ingreso obtenido en forma de intereses que se generen a partir de valores emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV no estará sujeto al impuesto al valor agregado, ya que los pagos de intereses derivarían de un valor colocado entre el gran público inversionista para efectos fiscales mexicanos.

(iii.2) Intereses de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas

(a) ISR

(1) SIEFORES mexicanas

Los intereses atribuibles a las SIEFORES no serán gravables en México, ya que las SIEFORES no son contribuyentes para efectos del impuesto sobre la renta.

(2) Personas físicas residentes en México

La LISR establece que las personas físicas mexicanas deben considerar como gravables los pagos de intereses recibidos de entidades que no sean parte del sistema financiero. Dicho ingreso deberá agregarse en una base real (neta de inflación) a sus demás ingresos gravables obtenidos durante el año. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente y dicha retención podrá ser acreditada por la persona física residente en México contra el impuesto sobre la renta pagadero en su declaración anual.

(3) Personas morales residentes en México

Los pagos de intereses que se generen a partir de los créditos otorgados a una Sociedad Promovida constituyen un ingreso gravable para las personas morales residentes en México, que deberán agregar a sus demás ingresos gravables obtenidos en el año y deberá ser considerado para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

(4) Inversionistas extranjeros

En términos de la legislación mexicana se establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a Sociedades Promovidas estarán sujetos a una retención de impuestos a una tasa que varía dependiendo de la naturaleza y las características del perceptor. Sin embargo, si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y dicho convenio establece un régimen fiscal más benéfico, el residente en el extranjero podrá solicitar que el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles aplique una tasa de retención de impuestos reducida, en la medida en que pruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene la facultad para solicitar dichos beneficios a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales de su país de residencia fiscal para el año en el cual se debe aplicar el beneficio.

(b) IVA

El ingreso obtenido en forma de intereses generados a partir de los créditos otorgados a las Sociedades Promovidas estará generalmente sujeto al IVA en México. El correspondiente IVA deberá ser pagado por las Sociedades Promovidas al Fiduciario, quien lo deberá remitir a las autoridades fiscales mexicanas.

5. Venta de Certificados Bursátiles en el mercado secundario

El Fideicomiso que emite los Certificados Bursátiles aplicará las disposiciones relativas a los FICAPs contenidas en la LISR y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Al respecto, el régimen aplicable a los FICAPs establece un procedimiento específico para determinar los efectos fiscales que se generen por la enajenación de los derechos que se tengan en el Fideicomiso, representados por los Certificados Bursátiles. Dicho procedimiento se describe a continuación.

La fracción VI del artículo 193 de la LISR establece que cuando un fideicomisario transfiere los derechos que tenga en el Fideicomiso (representados por los Certificados Bursátiles), la ganancia que resulte de dicha transferencia deberá ser determinada restando el costo fiscal del precio de venta. El costo fiscal se determina considerando como costo comprobado de adquisición el monto de su Cuenta de Capital de Aportación, y agregando a dicha cantidad la parte atribuible a dicho fideicomisario de las cuentas de ingreso mantenidas por el Fiduciario, así como la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

En caso de que se lleve a cabo una venta parcial de los Certificados Bursátiles, el costo fiscal del fideicomisario será determinado en la proporción aplicable de los Certificados Bursátiles vendidos.

Siempre que dichos Certificados Bursátiles sean adquiridos por un tercero, el monto pagado por dichos valores deberá considerarse como un costo de adquisición y dicho monto únicamente podrá incrementarse o reducirse, según sea aplicable, por la diferencia que resulte del balance en la fecha de venta y en la fecha de adquisición de las Cuentas de Ingresos y de la CUFIN mencionada anteriormente.

No obstante lo anterior, las disposiciones fiscales aplicables no establecen claramente si el ingreso que se genere para un residente extranjero por la enajenación de Certificados Bursátiles deberá estar sujeto a impuestos y retenciones en México, por lo que se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que sean residentes en el extranjero que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos fiscales respecto de la venta de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

6. Ingresos por servicios independientes cobrados a Sociedades Promovidas

(i) ISR

Los ingresos que llegara a obtener el Fideicomiso por la prestación de servicios independientes a favor de las Sociedades Promovidas se encuentran sujetos al pago del impuesto sobre la renta.

(ii) IVA

Los ingresos por prestación de servicios independientes que en su caso llegue a obtener el Fideicomiso serán objeto de IVA.

7. Otros impuestos

(i) Impuesto sobre herencias y donaciones

Los residentes en México y en el extranjero no serán, por lo general, responsables de impuestos mexicanos al patrimonio, a la herencia o a otros impuestos similares respecto de su tenencia de Certificados Bursátiles, al momento de su muerte o por donaciones realizadas por ellos.

Sin embargo, un residente en México o en el extranjero que reciba Certificados Bursátiles por medio de una transferencia gratuita podrá estar sujeto a impuestos mexicanos.

(ii) Impuesto sobre emisiones y transferencias

Actualmente no existe un impuesto al registro de emisiones o impuestos similares pagaderos por un residente en México o un residente en el extranjero respecto de los Certificados Bursátiles.

II.1.43 Posibles Adquirentes

Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente, siempre y cuando manifiesten por escrito conocer los potenciales riesgos que representan las inversiones en esta clase de valores, mediante la firma y entrega de la carta a la que hace referencia el Anexo W o el Anexo W Bis, según sea el caso, de la Circular Única que se adjunta al presente Prospecto como **Anexo G**. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la sección **I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo** de este Prospecto.

II.1.44 Representante Común

Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

II.1.45 Remoción del Representante Común

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

II.1.46 Intermediario Colocador

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

II.1.47 Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV mediante oficio No. 153/5260/2015 de fecha 22 de abril de 2015 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los mismos.

El presente Prospecto podrá consultarse en internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.cnbv.gob.mx y http://www.cibanco.com/portal/?page=document/doc_list.jsp&id_document=20404&sort_field=id_document&sort_order=asc&id_category=1040#.

II.2 Destino de los Fondos

El Fiduciario destinará los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. El destino de los fondos incluirá el pago de gastos de conformidad con los Documentos de la Operación y se mantendrán en las Cuentas Generales para posteriormente llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, lo anterior a fin de que los Vehículos de Inversión destinen dichos recursos a la realización de Proyectos mediante las Inversiones.

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, en su caso descontadas las comisiones y gastos del Intermediario Colocador, a través de las Cuentas Generales y utilizará dichos recursos para:

- pagar o reembolsar al Administrador, en su caso, \$1,657,605.00 (Un millón seiscientos cincuenta y siete mil seiscientos cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de Gastos de Emisión y Colocación;
- constituir inicialmente la Reserva para Gastos con un monto equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión, transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva para Gastos y aplicar el remanente de cualquier manera prevista en el Contrato de Fideicomiso. Dichos usos podrán incluir (i) realizar Aportaciones del Fideicomiso; (ii) pagar o reembolsar Gastos de Inversión; y/o (iii) reconstituir la Reserva para Gastos; entre otros.

A la fecha del presente Prospecto no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Aportación del Fideicomiso, ni tampoco el monto total que será aplicado en la realización de Inversiones o en el pago de Gastos. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de distintas condiciones.

Los recursos netos que obtendrá el Emisor ascienden a \$641,726,395.27 M.N. (Seiscientos cuarenta y un millones setecientos veintiséis mil trescientos noventa y cinco Pesos 27/100), mismos que, junto con la Aportación Inicial del Fideicomitente de \$1,000.00 (Mil Pesos 00/100 M.N.), serán distribuidos en las Cuentas del Fideicomiso de la siguiente manera:

| | |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Cuentas Generales | \$631,375,955 |
| <i>Cuenta General A</i> | \$109,836,979 |
| <i>Cuenta General B</i> | \$521,538,976 |
| Cuenta de Reserva de Gastos | \$351,440 |
| Cuenta de Reserva de Gastos de Asesoría | \$10,000,000 |
| Cuentas de Inversiones | \$0 |
| Cuenta de Distribuciones | \$0 |
| Total | \$641,727,395 |
| <hr/> | |
| Fondeo | |
| Recursos Netos Totales | \$641,726,395.27 |
| Aportación Inicial | \$1,000.00 |

II.3 Plan de Distribución

La Emisión contempla que Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer actuará como Intermediario Colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el Contrato de Colocación. El Intermediario Colocador no celebrará contratos de sindicación o sub-colocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles serán colocados por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación cuyo objetivo primordial será su distribución entre inversionistas institucionales mexicanos, dentro de los que se encuentran sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones gubernamentales y privados, instituciones de seguros y fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que los rige. Sin perjuicio de lo anterior, los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuyo régimen de inversión, en su caso, lo prevea expresamente. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los Certificados Bursátiles conforme al procedimiento que se describe en este Prospecto. Al tratarse de una oferta pública, todos los posibles inversionistas que participen en dicho procedimiento participarán en igualdad de condiciones, a menos que su régimen de inversión no lo permita.

El Fiduciario Emisor y el Fideicomitente podrán, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros o entrevistas con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento, siempre y cuando suscriban una carta en términos del formato que corresponda del Anexo G de este Prospecto.

Cualquier inversionista que adquiera Certificados Bursátiles, ya sea en la colocación inicial de los Certificados Bursátiles producto de la Emisión Inicial, en Emisiones Subsecuentes o en el mercado secundario, debió o deberá entregar al Intermediario Colocador, en el caso de la Emisión Inicial, y al Administrador y al Fiduciario Emisor un tanto original firmado del reconocimiento de los riesgos asociados a los Certificados Bursátiles, en términos del Anexo G de este Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos por el Anexo W o el Anexo W Bis, según sea el caso, de la Circular Única y conforme al cual, dicho inversionista reconoce expresamente (i) que los rendimientos esperados que se revelan en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - III.3.7 Retornos Esperados* de este Prospecto, se revelan únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única, (ii) que no hay certeza de que el Fideicomiso alcanzará dicho rendimiento, (iii) que no hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribución alguna en términos de los Certificados Bursátiles, (iv) que conoce los riesgos que implica la inversión en los Certificados Bursátiles y que son adecuados para su perfil, (v) que además ha llevado a cabo un análisis detallado del Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos en el anexo W Bis de la Circular Única, así como que (vi) conoce y está de acuerdo con las comisiones a favor del Administrador y de los esquemas de compensaciones de los distintos participantes.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica), a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informará a los inversionistas potenciales 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 en la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública".

La metodología de colocación de los Certificados Bursátiles será a través de construcción de libro. Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el método de asignación de valores de primero en tiempo primero en derecho. El Intermediario Colocador llevará a cabo la asignación de las posturas hasta que el monto de la Emisión quede agotado, y en todo momento se vigilará que se cumpla con la regulación aplicable. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo a discreción del Emisor, para lo cual tomará en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan comprar un mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros; en el entendido que el Intermediario Colocador se reserva el derecho de asignación discrecional.

La apertura del libro correspondiente a la emisión de los Certificados Bursátiles ocurrirá a las 8:00 a.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública" y el libro se cerrará una vez que el Intermediario Colocador así lo determine, en el entendido que el libro deberá cerrarse antes de las 11:59 p.m. horas de la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Cierre de Libro".

A más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se realice la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles se publicará un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Bursátiles a través del EMISNET. Finalmente, en la fecha de registro de los Certificados Bursátiles en la BMV, cada inversionista deberá recibir los títulos que le fueron asignados por el Fiduciario Emisor. El registro y liquidación de los Certificados Bursátiles se realizará al tercer día hábil posterior a la fecha de cierre de libro.

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer no presta ningún servicio financiero al Fiduciario Emisor en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como intermediario colocador para la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y sus respectivas afiliadas, y periódicamente podrán prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. El Intermediario Colocador considera que no tiene ningún conflicto de interés con el Fiduciario Emisor o el Fideicomitente en relación con los servicios que han aceptado prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Hasta donde es del conocimiento del Intermediario Colocador, ninguna persona integrante del mismo Grupo Empresarial (según dicho término se define en la LMV) del Intermediario Colocador suscribirá Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Asimismo, hasta donde el Fideicomitente y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente o "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la LMV) con los mismos, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Sin embargo, el Intermediario Colocador, el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas o una sola persona no adquirirán Certificados Bursátiles en el futuro.

Adicionalmente, en el caso que alguna persona integrante del mismo Grupo Empresarial que el Intermediario Colocador pretenda adquirir Certificados Bursátiles, dicha persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales.

Ni el Fideicomitente ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV. La distribución de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación.

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial es de aproximadamente \$48,369,604.73 M.N. (Cuarenta y ocho millones trescientos sesenta y nueve mil seiscientos cuatro Pesos 73/100 Moneda Nacional). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes, se estima que el Monto de la Emisión Inicial que se obtendrá de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles ascenderá aproximadamente a \$641,726,395.27 M.N. (Seiscientos cuarenta y un millones setecientos veintiséis mil trescientos noventa y cinco Pesos 27/100), en el entendido que los gastos relacionados con la "Comisión por Estructuración" que se menciona más adelante serán cubiertos por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Administrador, y no con los recursos provenientes de la Emisión.

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión son los siguientes:¹

| CONCEPTO | MONTO | IVA | TOTAL |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Derechos por estudio y trámite ante la CNBV | \$19,797.00 | N/A | \$19,797.00 |
| Derechos por estudio y trámite ante la BMV | \$16,900.10 | \$2,704.02 | \$19,604.12 |
| Pago de derechos de inscripción en el RNV | \$483,067.20 | N/A | \$483,067.20 |
| Listado en la BMV | \$268,332.12 | \$42,933.14 | \$311,265.26 |
| Comisión del Intermediario Colocador | \$31,689,300.00 | \$5,070,288.00 | \$36,759,588.00 |
| Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad | \$470,000.00 | \$75,200.00 | \$545,200.00 |
| Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad | \$505,602.90 | \$80,896.46 | \$586,499.36 |
| Honorarios de asesores fiscales de la operación | \$199,075.00 | \$31,852.00 | \$230,927.00 |
| Honorarios de asesores legales de la operación | \$5,928,320.69 | \$948,531.31 | \$6,876,852.00 |
| Honorarios de asesores legales del Intermediario Colocador | \$400,000.00 | \$64,000.00 | \$464,000.00 |
| Honorarios de asesores legales de los inversionistas | \$474,137.93 | \$75,862.07 | \$550,000.00 |
| Honorarios del Auditor Externo | \$342,762.75 | \$54,842.04 | \$397,604.79 |
| Gastos relacionados con la oferta y promoción | \$820,000.00 | \$131,200.00 | \$951,200.00 |
| Honorarios y gastos notariales | \$150,000.00 | \$24,000.00 | \$174,000.00 |
| Total: | \$41,767,295.69 | \$6,602,309.04 | \$48,369,604.73 |
| Comisión por Estructuración ² | \$563,100.00 | \$90,096.00 | \$653,196.00 |

¹ Monto no incluye la comisión de 3% sobre el Monto Colocado Serie A pagadera en tres pagos iguales, en los siguientes tres aniversarios de la Fecha de Liquidación Inicial, en el entendido que deberá pagarse en cada aniversario una tercera parte de dicho porcentaje, conforme se estipula en el Contrato de Colocación.

² La Comisión por Estructuración será pagada al Intermediario Colocador directamente por el Administrador, en el entendido que dicha comisión no se cubrirá con los recursos provenientes de la Emisión Inicial.

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de la Operación. Salvo por la opinión legal de Nader, Hayaux y Goebel, S.C. y la opinión fiscal preparada por Grupo KMC Campos y Campos, S.C. en su carácter de tercero independiente facultado para emitir dictámenes en materia fiscal en términos de lo

dispuesto por el último párrafo del artículo 87 de la LMV, los demás asesores que participaron en la Emisión no emitieron informe u opinión alguna con motivo de la asesoría prestada.

II.5 Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores se designa a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de representante común de los Tenedores de conformidad con el Título. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, los artículos del 216 al 218, en el Título y en el Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en los Documentos de la Operación o en la legislación aplicable, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de votos de los Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores de los Certificados Bursátiles de forma individual). El Representante Común tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- (i) suscribir el Acta de Emisión, los Certificados Bursátiles que correspondan a la Emisión Inicial y a las Emisiones Subsecuentes, habiendo verificado que cumplan con la legislación aplicable;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) vigilar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario Emisor y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (v) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval (por escrito) respecto de cualquier retraso del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como ejecutar sus resoluciones;
- (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;
- (viii) firmar, por instrucciones y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario Emisor de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario Emisor y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;
- (xi) ejercer sus facultades y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) solicitar por escrito al Fiduciario Emisor y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario Emisor y el

Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares;

- (xiv) notificar por escrito a la CNBV y a Indeval, (a través de los medios que éstos determinen) con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, la fecha en que se llevarán a cabo distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores; y
- (xv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los honorarios del Representante Común que sean pagados como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso serán considerados como Gastos de Emisión y Colocación o Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, según sea el caso.

II.5.1 Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones del Fideicomiso serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Lugar de Celebración

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

Convocatoria

La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común o el Fiduciario;

En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(b) del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud, o de la fecha de la convocatoria, en caso de que no hubiese mediado solicitud por parte de los Tenedores. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Representante Común, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea;

La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, (i) en EMISNET, (ii) en el Diario Oficial de la Federación, y (iii) en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea deba reunirse; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse;

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

Admisión y Representación

Los Tenedores podrán hacerse representar en las asambleas por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada ante dos testigos.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que indique el Representante Común, a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea deba celebrarse, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común o por cualquier otra persona que sea designada para actuar como tal por la Asamblea. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a un escrutador.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Los Tenedores podrán discutir cualquier asunto en la Asamblea Ordinaria de Tenedores, salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella más del 50% (cincuenta por ciento) del monto total de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

En caso de que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes, salvo que se establezca un porcentaje específico en el Fideicomiso.

Será facultad exclusiva de la Asamblea Ordinaria de Tenedores:

- (a) aprobar la participación de Fondos Paralelos en las Inversiones;
- (b) aprobar la modificación a la Comisión Anual del Administrador y demás esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Administrador, miembros del Comité Técnico o cualquier tercero con el que se haya contratado al amparo de la Cláusula 19.4 del Fideicomiso, mencionando de manera enunciativa más no limitativa las contraprestaciones para la prestación de servicios establecidas en el Anexo F del Fideicomiso.
- (c) aprobar cambios en el Régimen de Inversión del Patrimonio del Fideicomiso y en los Lineamientos de Inversión.
- (d) aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(1)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y **(2)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.
- (e) aprobar financiamientos a ser contratados por la Sociedad Controladora y/o Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso cuando dichos financiamientos sean por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Los Tenedores se reunirán en Asamblea Extraordinaria para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

- (a) remover y designar al sustituto del Fiduciario y del Representante Común;
- (b) cancelar el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;
- (c) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;
- (d) modificar el Contrato de Fideicomiso o sus anexos, en los casos previstos en la Cláusula 21.1 del Fideicomiso;
- (e) resolver sobre la ampliación del Monto Máximo de la Emisión cuando el Fiduciario ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; y

- (f) modificar los Criterios de Elegibilidad.

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en la Asamblea Extraordinaria de que se trate; salvo el caso de (i) remoción y sustitución del Administrador, en cuyo caso la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y quórum del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Tenedores; (ii) el caso de remoción y sustitución del Administrador sin causa y la designación de un administrador sustituto, la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; y (iii) para el caso de que se pretenda modificar los Criterios de Elegibilidad, dicha resolución deberá adoptarse por el voto afirmativo del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles representados en la Asamblea Extraordinaria correspondiente.

Quóruns Especiales

Para que se considere válidamente instalada una Asamblea en la que se desahoguen los quóruns especiales que se establecen a continuación, será necesario que la misma tenga el quórum de instalación previamente señalado en para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores o bien para una Asamblea Ordinaria de Tenedores, según se especifica en cada caso siguiente:

La Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible.

En el caso de que se pretenda cancelar el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, será necesario la aprobación de los Tenedores que representen el 95% de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores, con el voto favorable del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá resolver sobre (i) la reapertura y/o ampliación de la Emisión; (ii) la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación, (iii) la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso o, en su caso, (iv) la emisión privada de certificados bursátiles.

El voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores será necesario para aprobar los siguientes asuntos:

- (i) acordar una modificación a la Fecha de Vencimiento y/o a la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso; o
- (ii) acordar en afectar el derecho de los Tenedores para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso o al Título.

Asambleas Especiales

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 21.1 (c) del Fideicomiso, podrán existir ciertas Asambleas Especiales de Tenedores únicamente en el supuesto ahí contemplado, mismas que tendrán las mismas reglas, quórum de instalación y resolución establecido para las Asambleas Extraordinarias de Tenedores, pero únicamente computarán para dichos quórums los Certificados Bursátiles de la serie respectiva de que se trate.

Nulidad de los Acuerdos

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

Actas de Asamblea de Tenedores

De cada asamblea se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario la cual se deberá entregar en ese mismo momento a los asistentes incluyendo al Representante Común, debidamente firmada. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia de las actas levantadas y del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Convenios de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y de la LMV los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV.

Primera Asamblea de Tenedores

En un plazo que no exceda de 30 (treinta) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Emisión Inicial se celebrará una Asamblea de Tenedores, misma que será debidamente convocada por el Representante Común, en la cual, entre otros, se deberá aprobar la integración del Comité Técnico.

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

| <i>Participante</i> | <i>Nombre</i> | <i>Representante(s)</i> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Fideicomitente y Administrador | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. | Germán Ahumada Alduncin Carlos Gutiérrez Andreassen |
| Coinversionista | Artha Capital, S. de R.L. de C.V. | Germán Ahumada Alduncin Carlos Gutiérrez Andreassen |
| Fiduciario | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple | Mara Patricia Sandoval Silva |
| Representante Común | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria | Alonso Rojas Dingler |
| Intermediario Colocador | Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer | José Ildelfonso Buendía Calzada Ángel Espinosa García |
| Abogado Independiente | Nader, Hayaux y Goebel, S.C. | Michell Nader S. Gunter A. Schwandt |
| Asesor fiscal externo | Nader, Hayaux y Goebel, S.C. | Adalberto Valadez H. |
| Auditor Externo | PricewaterhouseCoopers, S.C. | Eduardo González |
| Asesor Legal del Intermediario Colocador | Bufete Robles Miaja, S.C. | Rafael Robles Miaja |
| Tercero independiente facultado para emitir dictámenes en materia fiscal | Grupo KMC Campos y Campos, S.C. | Jaime Campos de Pablo |

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Rafael Díaz Guerrero, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Paseo de Tamarindos No. 90; Torre 1, piso 28; Col. Bosques de las Lomas; C.P. 05120; México, D.F., teléfono (01) 55 5081 1476 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico rdiaz@artha.com.mx.

Los asesores legales de ciertos inversionistas, Creel, García-Cuellar, Aiza y Enriquez, S.C., revisaron los Documentos de la Operación y prepararon el memorándum que se ha dado a conocer al público inversionista a través de la página de CNBV y BMV, mismo que se adjunta al presente Prospecto como Anexo M.

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

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

III.1 Descripción General

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 Factores de Riesgo*, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Explicación Descriptiva y Esquemática de la estructura de la operación:

Los recursos que se obtengan de la Emisión, serán administrados por Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. para que a través de la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión se realicen inversiones inmobiliarias en México con la finalidad de (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

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

Los Certificados Bursátiles se emitirán en dos series. Dichas series se dividen de la siguiente forma: (i) los Certificados Bursátiles Serie A, que se emiten conforme al Fideicomiso y cuyo monto total será pagado en la fecha de emisión; y (ii) los Certificados Bursátiles Serie B, que se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo de la Serie B, en el entendido que dicha Serie B incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, como los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

Los Certificados Bursátiles incorporan a favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Dividendos y Rendimientos, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora, que a su vez, dependiendo de los resultados de los Proyectos, recibirá dividendos u otras distribuciones (incluyendo distribuciones por reducciones de capital) de acuerdo a su participación en los Vehículos de Inversión y en función del éxito de cada uno de los Proyectos. El monto de los Dividendos y de los Rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que realicen los Vehículos de Inversión. Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir de forma indirecta el Monto Invertible en la realización de los Proyectos a través de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión, tal y como se describe a continuación:

Una vez realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, el Coinversionista y el Fiduciario constituirán la Sociedad Controladora.

Durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario realizarán las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (c) Contrato de Coinversión de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, la Sociedad Controladora, con la comparecencia del Fiduciario contratará a Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso, entre otras funciones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso y de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Operación, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión, o en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión.

La Sociedad Controladora y/o los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario y la Sociedad Controladora, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y los siguientes límites de apalancamiento (los "Límites de Apalancamiento"):

- (i) no podrán exceder, en conjunto, del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos;
- (ii) deberán ser en Pesos o en Unidades de Inversión;
- (iii) deberán tener un plazo mínimo de 3 (tres) años; y
- (iv) el índice de cobertura no podrá ser menor a 120% (ciento veinte por ciento).
- (v) La Sociedad Controladora o los Vehículos de Inversión podrán gravar o constituir una garantía sobre los activos que correspondan al Proyecto respectivo para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo; en el entendido, que para cualquier deuda que se contrate para refinanciar deudas existentes se podrá gravar o constituir una garantía sobre los activos del Proyecto para obtener financiamiento hasta por un monto equivalente al 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de mercado de dicho Proyecto y dicha deuda no será considerada para el cálculo del Límite de Apalancamiento.

Para efectos del inciso (iv), se entenderá por "índice de cobertura" en cualquier fecha de determinación, una fracción (a) cuyo numerador es la suma de todo el Ingreso Neto Operativo en dicha fecha, y (b) cuyo denominador es el servicio de deuda, incluyendo intereses, principal y pagos de arrendamiento, en su caso, a dicha fecha.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de la Sociedad Controladora e indirectamente en los Vehículos de Inversión consiste en (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los

sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (joint ventures), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

Si durante el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones a la Sociedad Controladora y por alguna razón éstas no se destinaran a Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión, entonces la Sociedad Controladora estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones a la Sociedad Controladora para la realización de las Inversiones que se le presenten posteriormente.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones a la Sociedad Controladora fueron efectivamente aportadas u otorgadas por la Sociedad Controladora en forma de préstamos a una o más Vehículos de Inversión y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate sean cancelados, los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir en forma proporcional a la Sociedad Controladora, y en caso de existir para dichos Proyectos, a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la renuncia del o de los Proyectos no se hayan destinado a tal fin. En este caso la Sociedad Controladora deberá proceder conforme al párrafo anterior.

El Administrador, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso deberá (i) mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; (ii) mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso; y (iii) cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo la de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. De igual forma, los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador no deberán de contar con antecedentes penales y deberán de conducirse con diligencia y lealtad en el desempeño de su cargo en los términos de la LMV. Asimismo, durante el Periodo de Inversión los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador se obligan a dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso, para cumplir con sus obligaciones y deberes como Equipo Ejecutivo del Administrador y se abstendrán de establecer fondos que representen una competencia directa al Fideicomiso, según lo determinen los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Por su parte, el Fideicomitente no tendrá obligaciones adicionales de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores adicionales a las establecidas en los Documentos de la Operación.

Condiciones de Exclusividad

Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador o cualquiera de los miembros del Equipo Ejecutivo del Administrador, se abstendrá de promover o administrar directa o indirectamente algún otro vehículo de inversión nacional, cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso, excepto por los Fondos Paralelos, hasta el momento en que: (i) el

80% (ochenta por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido, y (ii) ya se hubieren presentado conforme al Nivel de Autorización de Proyectos, un número de proyectos que en su conjunto representen el 20% (veinte por ciento) restante del Monto Invertible.

Sin perjuicio de lo anterior podrán desarrollarse proyectos cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso cuando (i) el monto a invertirse por la Afiliada en cualesquiera de dichos proyectos rebase los límites de inversión o no cumpla con los parámetros de inversión del Fideicomiso, o (ii) el monto a invertir por la Afiliada rebase la disponibilidad de fondos del Fideicomiso, siempre y cuando en los casos (i) y (ii) anteriores el proyecto correspondiente se le haya ofrecido primero al Fideicomiso y éste, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente al proyecto, no haya decidido participar en él en los términos propuestos.

En caso de que el Equipo Ejecutivo del Administrador encuentre oportunidades de Inversión que (i) cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cumplan con los Criterios de Elegibilidad, y (iii) pudieran ser adecuadas para el Fideicomiso, se obliga a ofrecer dichas oportunidades de inversión primero al Fideicomiso y, solo en caso de que el Fideicomiso dentro de un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente a dicha oportunidad de Inversión, decida no participar en la misma en los términos propuestos, el Equipo Ejecutivo del Administrador podrá ofrecer dichas oportunidades de inversión a terceros en las mismas condiciones.

Los términos antes señalados aplicarán de la misma forma y términos a los Fondos Paralelos y terceros inversionistas, en el entendido además, que bajo ningún supuesto los Fondos Paralelos o terceros inversionistas podrán tener una participación mayor que el Fideicomiso en ninguna Inversión y/o Vehículo de Inversión.

Distribución de Efectivo Excedente

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, el Efectivo Excedente deberá ser transferido como a continuación se indica:

(a) el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones A y en la Cuenta de Inversiones B y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso, deberá ser entregado por el Fiduciario, en proporción primero al Porcentaje de Participación A y Porcentaje de Participación B, y, posteriormente, al número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares, a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B, respectivamente, como Distribuciones del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que dichas cantidades no deberán considerarse, bajo ninguna circunstancia, para el cálculo del Retorno Preferente a ser realizado en términos del Contrato de Fideicomiso;

(b) el monto de las Aportaciones a la Sociedad Controladora que no hubieren sido destinadas a uno o más Vehículos de Inversión deberá ser restituido a los Accionistas de la Sociedad Controladora en la proporción en que lo aportaron, en la forma y términos que al efecto se acuerde, junto con los rendimientos, en su caso, por Inversiones Permitidas. En este caso el Fiduciario, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora deberá distribuir dichos montos a los Tenedores conforme al inciso a) anterior; y

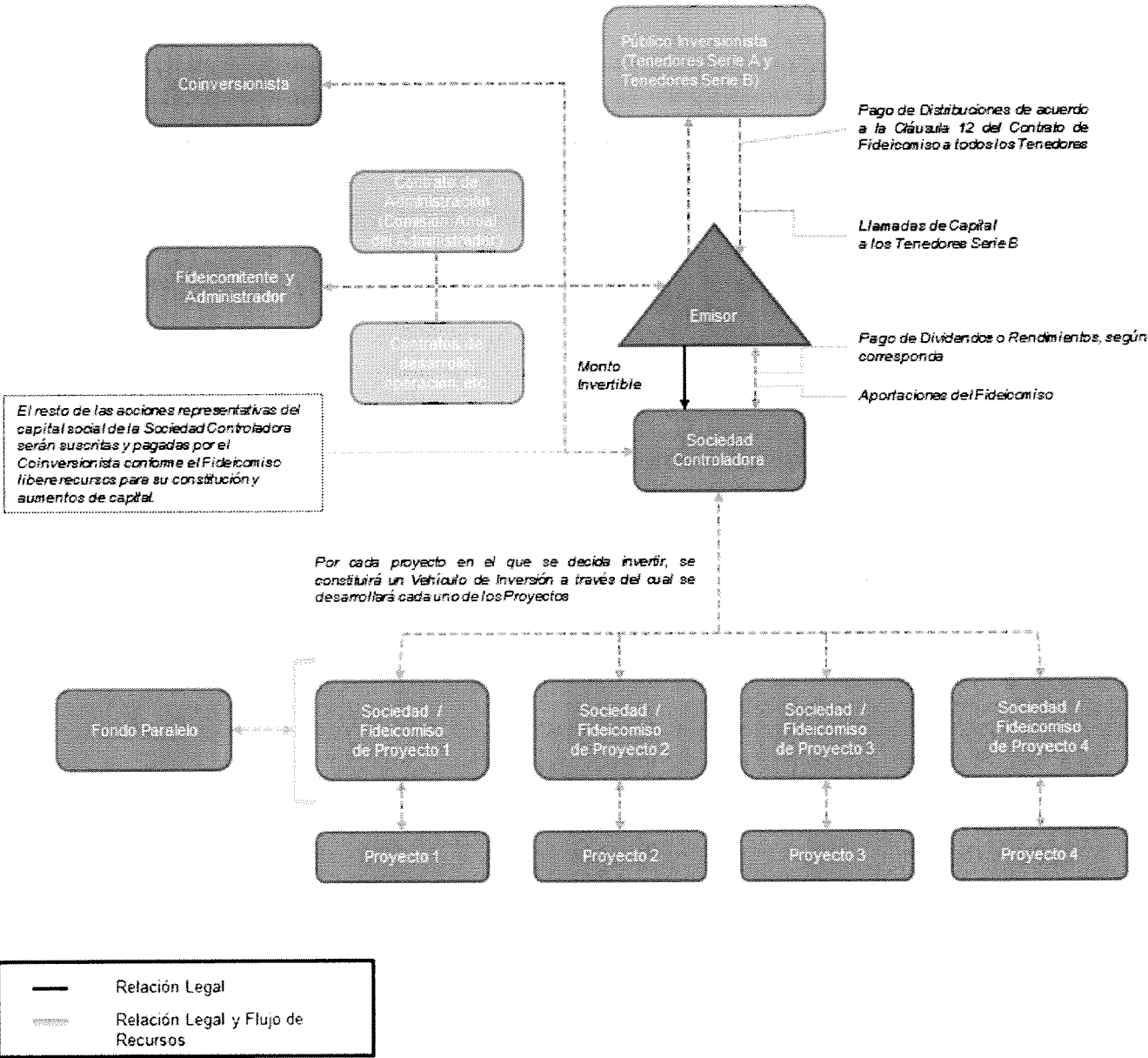
(c) los recursos aportados u otorgados por la Sociedad Controladora en forma de préstamos a los Vehículos de Inversión que (i) no se hubieren destinado a Inversiones y (ii) no sean Inversiones de Seguimiento, y (iii) sean distintas de las aportadas por los Fondos Paralelos (en su caso), deberán ser restituidas a la Sociedad Controladora, en la forma y términos que al efecto se acuerden. La Sociedad Controladora deberá distribuir dichos montos conforme al inciso (b) anterior.

Los recursos que en su caso aporten los Fondos Paralelos y que al término del Periodo de Inversión, y en su caso de la Extensión del Periodo de Inversión, no hayan sido destinados a Inversiones, serán restituidos en la forma y términos que al efecto se pacten en los documentos que regulen la participación de dichos fondos.

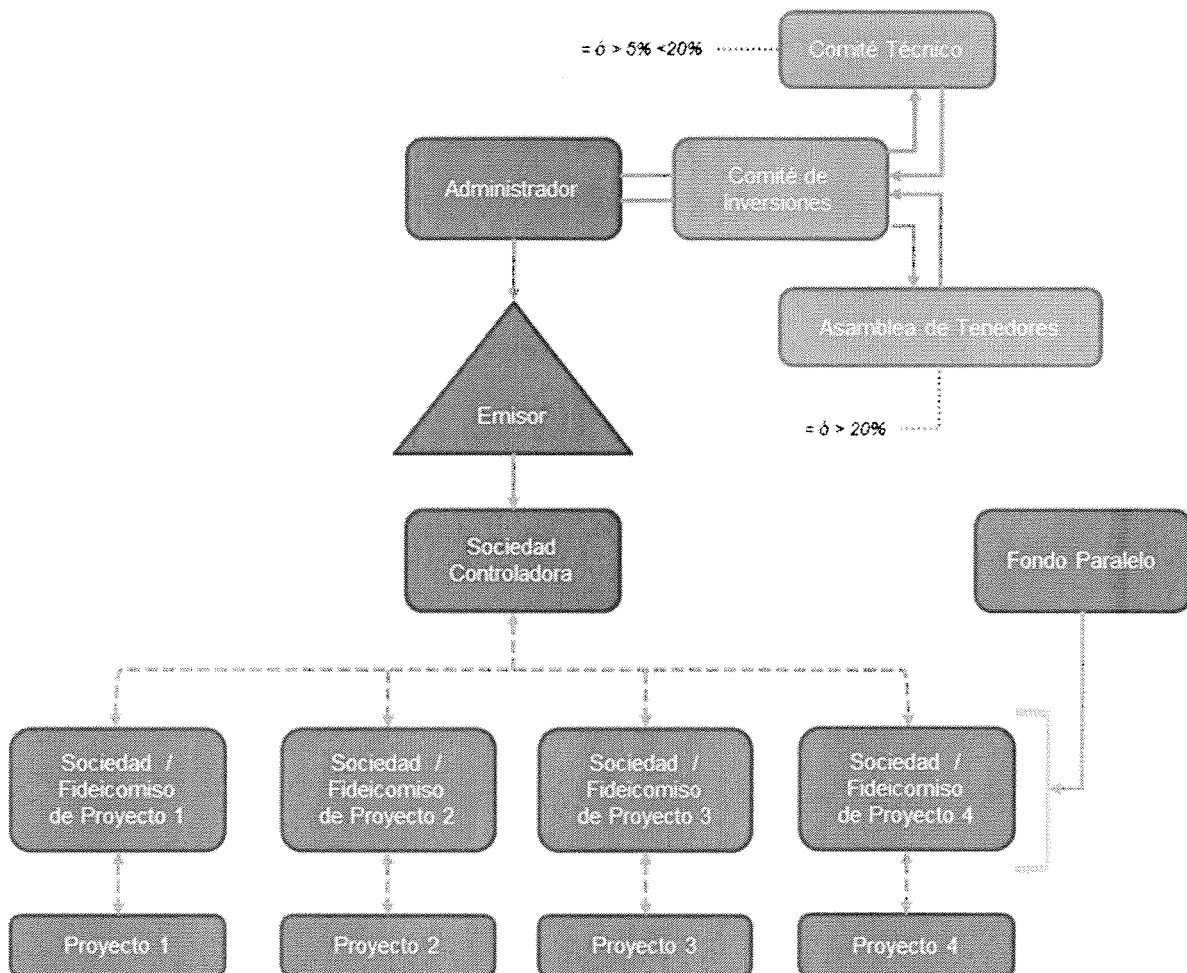
Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o el patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea, sujetándose a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Coinversionista decida ejercer el derecho antes mencionado y haya obtenido el consentimiento de los Tenedores, el precio de compra de las Acciones Serie B será utilizado por el Fiduciario para ser distribuido a los Tenedores. Una vez hecho lo anterior, y cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

Estructura de la Operación:



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



Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones, a través de los Vehículos de Inversión, se destinen a Inversiones que representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que: (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fideicomiso para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

- (a) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de

2

búsqueda y que cumplan con los Lineamientos de Inversión y los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los incisos (c) y (d) siguientes.

- (b) Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.
- (c) El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos.
- (d) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:
 - (i) el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;
 - (ii) el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar proyectos inviables;
 - (iii) el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;
 - (iv) definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;
 - (v) revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplen;
 - (vi) realizar estudios para comprobar situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias. Adicionalmente se obtienen las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo.
 - (vii) investigar los antecedentes registrales de la propiedad y la no existencia de gravámenes o adeudos;
 - (viii) estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión.

Sujeto a las características de cada Proyecto el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo de cada Proyecto.

Coinversión

Coinversión del Fideicomiso

En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista y el Administrador. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obligará, entre otras cosas, a (i) llevar a cabo Aportaciones del Coinversionista equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora; (ii) adquirir, o hacer que el Vehículo de Coinversión correspondiente adquiera, una participación en cada Inversión que lleve a cabo el Fideicomiso, actuando a través del Fiduciario, y de manera simultánea, una participación equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Invertible por Proyecto en las Inversiones y (iii) a desinvertir o hacer que el Vehículo de Coinversión correspondiente desinvierta, las Inversiones de manera simultánea con el Fideicomiso, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; en el entendido que, el Coinversionista deberá realizar la Inversión directamente o a través de la Sociedad Controladora.

El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, estarán obligados a invertir, conforme a su Porcentaje de Coinversión, en todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directamente o a través de la Sociedad Controladora, y a desinvertir de manera conjunta con el Fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Coinversión.

El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, participará de manera directa o a través de la Sociedad Controladora, en las Inversiones mediante (i) la participación en el capital social de la Sociedad Controladora o directamente en el capital social de la Sociedad de Proyecto o el patrimonio del Fideicomiso de Proyecto, o (ii) a través de financiamientos en favor de la Sociedad Controladora o del Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso.

El Contrato de Coinversión deberá establecer mecanismos conforme a los cuales el Fiduciario y el Coinversionista o el Vehículo de Coinversión, se coordinarán en el ejercicio de sus derechos respecto de las Inversiones, incluyendo derechos corporativos y económicos respecto de inversiones en capital así como sus derechos como acreedores respecto de los financiamientos. El Coinversionista o el Vehículo de Coinversión y el Fideicomiso, compartirán de manera proporcional a sus Inversiones, cualesquiera pérdidas, quitas o descuentos que resulten de las Inversiones.

Coinversión en los Vehículos de Inversión

Podrán participar Personas distintas a la Sociedad Controladora y al Fondo Paralelo en el capital social de cada Sociedad de Proyecto o en cada Fideicomiso de Proyecto. El Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición de los Terrenos, aportación de los mismos en los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier persona en una oportunidad de coinversión será completamente responsabilidad y decisión de dicha persona.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.2. de la Circular Única, el Fideicomiso contará con un Comité Técnico. La integración del Comité Técnico, incluyendo los derechos de los Tenedores a designar un miembro del Comité Técnico y las funciones de dicho comité se describen en la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

Una vez que se lleve a cabo la Emisión, de conformidad con la Circular Única, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico; así como

celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico en los términos del Contrato de Fideicomiso, según se describe en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso, subinciso (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

Cualesquiera dichas renunciaciones, convenios o acuerdos se notificarán al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV, EMISNET y en el reporte anual del Fideicomiso.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Proyectos, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora, así como los Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones estará integrado por los señores Carlos Gutiérrez Andreassen, Germán Ahumada Alduncin, Juan Carlos Sotomayor Salinas, Eduardo Postlethwaite Valle, y Rafael Díaz Guerrero y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión del análisis técnico de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, a fin de permitir la creación de un modelo detallado de los flujos y el desempeño estimado de cada Proyecto. Asimismo, en dicho Comité de Inversiones se discutirán las distintas opciones para estructurar las oportunidades de inversión.

El Comité de Inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado. A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración del Administrador, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión, deberá nombrar de entre a sus miembros a un presidente. El Comité de Inversiones deberá también, en caso de omisión de la asamblea de accionistas o del consejo de administración del Administrador, en su caso, designar a un secretario, y a un secretario Suplente, los cuales no requerirán ser miembros del consejo de administración o del propio Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones podrá designar a las personas que ocupen cargos que estimen convenientes para el mejor desempeño de sus funciones. El presidente presidirá las sesiones del Comité de Inversiones y actuará como secretario quien ocupe tal cargo y, en su ausencia, ocupará tal cargo su suplente. En ausencia de ambos, actuará como secretario la persona que, a propuesta de quien presida, designe el Comité de Inversiones por mayoría simple de votos. Las copias o constancias de las actas de las sesiones del Comité de Inversiones podrán ser autorizadas y certificadas por el secretario o su suplente. El secretario se encargará de redactar y consignar en el libro respectivo, las actas que contengan los acuerdos de las sesiones del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones durarán en su encargo 1 (un) año, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de los mismos, podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales del Administrador y recibirán las remuneraciones que, en su caso, determine la asamblea de accionistas.

III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor

III.2.1 Descripción de los Activos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de tiempo en tiempo por: (i) la Aportación Inicial del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso, (iv) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso, (v) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora, (vi) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B; (vii) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso, (viii) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y (ix) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

El Fideicomiso tiene como objetivo principal llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, a efecto de que ésta realice Inversiones a través de Vehículos de Inversión mexicanos destinando los recursos que integren el Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos destinados a (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o de infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, *mezzanine* o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados que cumplan con los Lineamientos de Inversión y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador. Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de dividendos, reducciones o cualquier otra manera a la Sociedad Controladora, y ésta a su vez, distribuirá Dividendos o Rendimientos a sus accionistas.

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

El proceso de búsqueda y aprobación de oportunidades de inversión será llevado a cabo de acuerdo a lo descrito en el apartado denominado *Servicios del Administrador* de la sección **III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (b) Contrato de Administración** de este Prospecto.

Cualesquier cantidad que se reciba como Distribuciones de la Sociedad Controladora, será distribuida a sus accionistas en Dividendos o Rendimientos, según corresponda. A su vez, las cantidades que reciba el Fiduciario en virtud de las Aportaciones del Fideicomiso a la Sociedad Controladora, serán distribuidas, previa deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador, como Distribuciones del Fideicomiso y bajo las reglas establecidas en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso.

III.2.2 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos

Salvo por la Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto de la Emisión Inicial, no se transferirán activos adicionales o derechos al Fideicomiso antes o en la fecha de la Emisión Inicial.

III.2.3 Contratos y Acuerdos

(a) Contrato de Fideicomiso Emisor

(A) Descripción del Fideicomiso Emisor

La emisión de Certificados Bursátiles se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2218 de fecha 15 de abril de 2015 constituido con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario. El Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como Anexo D. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Fideicomitente: | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. |
| Fiduciario: | CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple |
| Fideicomisarios: | Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados por el Representante Común |
| Representante Común: | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria |
| Administrador: | Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. |
| Coinversionista: | Artha Capital, S. de R.L. de C.V. |

Una vez constituido y realizada la Emisión Inicial y colocación de los Certificados Bursátiles, no se aceptará la adhesión de terceros al Fideicomiso.

(B) Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos:

- (a) la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b) el Monto Total de la Emisión;
- (c) las Acciones Serie B representativas del capital social de la Sociedad Controladora que sean suscritas y pagadas por el Fiduciario para beneficio del Fideicomiso;
- (d) los derechos de cobro derivados de los préstamos que se otorguen a la Sociedad Controladora, en forma de Aportaciones del Fideicomiso;
- (e) los recursos derivados de las Distribuciones de la Sociedad Controladora;
- (f) los Compromisos Restantes de los Tenedores Serie B;
- (g) el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;

- (i) los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (j) las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

(C) Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en: (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la oferta pública de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles Serie B; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) distribuir y administrar, invertir y distribuir los recursos que se obtengan de la emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; (iv) efectuar Inversiones a través de la Sociedad Controladora para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (vii) realizar cualquier acto legal o actividad que resulte consistente con lo anterior.

Para la realización de dichos fines, las facultades del Fiduciario incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

(a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial del Fideicomitente y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de los Certificados Bursátiles de manera pública o cualquier otro valor, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar, a través de las personas que al efecto designe el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior oferta pública y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjera, así como realizar pagos conforme a los Certificados Bursátiles y de acuerdo con lo establecido en el Fideicomiso;

(b) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar, directamente o a través de las personas designadas por el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión, incluyendo suscribir los Títulos y, en caso de ser necesario, sustituirlos, así como para llevar a cabo el listado, oferta pública y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y de los Certificados Bursátiles Serie B, así como solicitar y obtener de la CNBV, BMV e Indeval, y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles Serie A y los Certificados Bursátiles Serie B, incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso conforme al Fideicomiso;

(c) el Fiduciario llevará a cabo las gestiones necesarias para inscribir el Fideicomiso ante el Registro Unico de Garantías Mobiliarias para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 2 (dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración;

(d) que, previa aprobación por el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario realice Llamadas de Capital y Emisiones Subsecuentes y pague los Gastos de Emisión y Colocación a quien corresponda;

(e) que, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario emita Certificados Bursátiles Serie A de conformidad con y en los términos que se señalan en la Cláusula 6.8 del Fideicomiso, así como lleve a cabo todos y cualesquiera de los actos necesarios y/o convenientes en relación con lo anterior, incluyendo sin limitar, la autorización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie A ante el RNV y suscriba los títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes y lleve a cabo el intercambio a que se refiere la Cláusula 6.8 del Fideicomiso;

(f) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión, lleve a cabo Emisiones de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba los Títulos de los Certificados Bursátiles correspondientes.

(g) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B ante el RNV respecto de las Emisiones Subsecuentes.

(h) celebrar uno o más Contratos de Colocación en relación con los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme al mismo con el fin de consumir la oferta pública de los Certificados Bursátiles que haya sido autorizada por la CNBV y realizar pagos conforme al Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

(i) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en su caso, llevar a cabo la reapertura y/o ampliación de la Emisión en el entendido que la misma no modificará los términos y condiciones de la Emisión salvo autorización expresa de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe la reapertura y/o ampliación y cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso c) de la Circular Única y, siempre y cuando la misma se lleve a cabo una vez cumplidos 12 (doce) meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial, salvo por una dispensa otorgada por la Asamblea de Tenedores;

(j) llevar a cabo la Emisión Inicial, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico y/o por la Asamblea de Tenedores;

(k) establecer, administrar y mantener las Cuentas del Fideicomiso en Instituciones de Crédito en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en base a las instrucciones escritas que de tiempo en tiempo le gire el Administrador, a efecto de cumplir con el manejo de las Cuentas del Fideicomiso;

(l) invertir los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas en tanto no sean dispuestas para realizar Aportaciones del Fideicomiso, realizar Distribuciones o para pagar los Gastos, en el entendido que los rendimientos de dichas Inversiones Permitidas deberán ser depositados en la misma Cuenta del Fideicomiso en la que estaban registrados los montos con los que se efectúen dichas Inversiones Permitidas;

(m) constituir con el Coinversionista la Sociedad Controladora y suscribir y pagar acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de tiempo en tiempo en términos de lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo con las instrucciones que el Comité Técnico y/o el Administrador, según sea el caso, le dirija;

(n) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de conformidad con la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 del Fideicomiso y demás aplicables, suscribir cualesquier documentos, contratos, convenios y títulos de crédito para tal fin; en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión;



(o) ejercer los derechos corporativos y patrimoniales que sean consecuencia de la titularidad que tenga sobre las Acciones Serie B, dentro de los cuales se incluye la suscripción y pago de Acciones Adicionales Sociedad Controladora, el derecho a cobrar Dividendos y/o Rendimientos, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan como accionista de la Sociedad Controladora, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y, en su caso, a través de las terceras personas que en el mismo escrito se designen y a quien se le haya otorgado poder general o especial suficiente conforme a derecho;

(p) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, votar y ser titular de Acciones Serie B y otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin;

(q) adquirir, transmitir, endosar, mantener, administrar, y ser titular de los derechos o títulos de crédito que, en su caso, documenten las Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin, así como ejecutar las garantías que en su caso se otorguen o llevar la conversión de derechos representativos de deuda en derechos representativos de capital respecto a dichas Aportaciones del Fideicomiso, incluyendo cualquier documento o derecho en virtud del cual el Fideicomiso tenga alguna participación en los Vehículos de Inversión derivados de las Aportaciones del Fideicomiso;

(r) ejercer cualesquier acción o derecho derivados de las Aportaciones del Fideicomiso, así como adquirir los bienes resultado de la ejecución de cualesquiera forma de garantías sobre los bienes de los Vehículos de Inversión, así como adquirir y disponer de dichos bienes;

(s) ejercer, o permitir el ejercicio de los derechos relacionados al Patrimonio del Fideicomiso, y realizar todos los actos necesarios para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Fideicomiso y la legislación aplicable;

(t) el cumplimiento por parte del Fiduciario de todos los deberes y obligaciones especificados o establecidos a su cargo en el Fideicomiso y en cada uno de los Documentos de la Operación, en los términos que ahí se señalen;

(u) comparecer, con el Administrador y la Sociedad Controladora a la celebración del Contrato de Administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;

(v) celebrar, con el Coinversionista y el Administrador el Contrato de Coinversión, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho contrato;

(w) celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos;

(x) celebrar cualesquiera Documentos de la Operación de los cuales sea parte o compareciente, así como aquellos contratos relacionados con las obligaciones del Fiduciario en términos del Fideicomiso o relacionados con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven de ahí, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, directamente o a través de las terceras personas que mediante el mismo escrito se designen;

(y) celebrar con el Administrador, o cualquier otra Persona, siempre que se trate de una persona moral, contratos de prestación de servicios que resulten necesarios o convenientes para la

consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo aquellos contratos mencionados en la Cláusula 19.4 del Fideicomiso.

(z) contratar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente, y cualquier otro valuador o asesor, con el voto favorable de los miembros del Comité Técnico, en el entendido que en dicha decisión no podrán participar los miembros designados por el Fideicomitente;

(aa) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador o del Comité Técnico;

(bb) pagar, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico, con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, las Distribuciones del Fideicomiso y el pago de cantidades que correspondan a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, así como el pago de los Gastos de conformidad con los Porcentajes de Participación que corresponden a los Tenedores Serie A y a los Tenedores Serie B respecto de dichos Gastos en términos de la Cláusula 10.1 del Fideicomiso y demás aplicables;

(cc) preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV y cualquier otra ley o normatividad aplicable (incluyendo, sin limitación, las obligaciones de revelación de información), así como toda la información que sea requerida de tiempo en tiempo de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fiduciarios sea parte;

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

(ee) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica, en su caso;

(ff) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente;

(gg) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y cualesquiera cantidades bajo los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico; y

(hh) en general, realizar cualquier otro acto, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, recomendables o convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos y fines del Fideicomiso, según le instruya el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico.

Adicionalmente, el Fideicomiso se encuentra facultado para celebrar, de conformidad con las instrucciones del Administrador, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos.

(D) Distribuciones

Distribuciones de la Sociedad Controladora

De acuerdo a lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora, las Acciones Sociedad Controladora otorgarán, entre otras cosas, el derecho a sus accionistas a recibir las Distribuciones de la Sociedad Controladora.

El Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista y el propio Administrador hayan recibido cualquier cantidad, incluyendo la Comisión Anual por Administración, en términos del Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el mismo, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

- (a) Sujeto a lo establecido en los incisos siguientes, las cantidades pagaderas en forma de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, por la Sociedad Controladora, se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora de la manera que más adelante se describe. Lo anterior en el entendido que los Accionistas de la Sociedad Controladora tendrán el derecho a recibir Dividendos y/o Rendimientos, en la medida en que cada uno de ellos haya realizado las Aportaciones a la Sociedad Controladora que de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Coinversión se haya comprometido a realizar. En caso de que no se cumplan dichos compromisos, el Accionista de la Sociedad Controladora que incumpla, no tendrá derecho a recibir Dividendos y/o Rendimientos.

Los montos que el Fideicomiso reciba de la Sociedad Controladora por concepto de Dividendos y/o Rendimientos serán distribuidos a los Tenedores de conformidad con lo previsto en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

- (b) En cada Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora las cantidades que se distribuyan por concepto de Dividendos y/o Rendimientos, según corresponda, se utilizarán para pagar a los Accionistas de la Sociedad Controladora los conceptos que se describen a continuación y en el siguiente orden de prelación:

(i) proporcionalmente al porcentaje de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora (sin importar si éstas se realizaron como aportaciones de capital o de préstamos) a los Accionistas de la Sociedad Controladora hasta que hayan recibido: (1) el reembolso del 100% (cien por ciento) de sus Aportaciones a la Sociedad Controladora, incluyendo los intereses que se hayan generado por las Aportaciones a la Sociedad Controladora hechas en forma de préstamos, según corresponda, y (2) el Retorno Preferente;

(ii) una vez que los conceptos mencionados en el inciso (i) anterior hayan sido pagados a los Accionistas de la Sociedad Controladora, las cantidades pagaderas como Dividendos por la Sociedad Controladora se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora como a continuación se indica:

Con independencia al porcentaje de las Aportaciones a la Sociedad Controladora o a la participación en la tenencia accionaria que cada Accionista de la Sociedad Controladora tenga, el porcentaje de los Dividendos que al momento señalado en el párrafo anterior les corresponda, se distribuirá de la siguiente manera:

(1) el 80% (ochenta por ciento) para el Coinversionista, y

(2) el 20% (veinte por ciento) restante a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en proporción a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora.

El Coinversionista recibirá los Dividendos en la forma descrita en este párrafo (ii) hasta la fecha en la que el Coinversionista, en su carácter de accionista de la Sociedad Controladora, haya recibido por el concepto descrito en el inciso (1) anterior, un monto igual al 20% (veinte por ciento) del monto del Retorno Preferente que haya sido pagado a los Accionistas de la Sociedad Controladora bajo el inciso (ii) (2) anterior,

más una cantidad equivalente al monto que hayan recibido los Accionistas de la Sociedad Controladora, en términos del inciso (ii) (2) anterior (la "Actualización").

(iii) una vez que la Actualización haya sido pagada al Coinversionista, las cantidades pagaderas como Dividendos por la Sociedad Controladora se distribuirán entre los Accionistas de la Sociedad Controladora como a continuación se indica:

Con independencia al porcentaje de las Aportaciones a la Sociedad Controladora o a la participación en la tenencia accionaria que cada Accionista de la Sociedad Controladora tenga, el porcentaje de los Dividendos que al momento señalado en el párrafo anterior les corresponda, antes de impuestos, se distribuirá:

- (1) el 80% (ochenta por ciento), para cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en proporción a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora, y
- (2) el 20% (veinte por ciento) restante para el Coinversionista (el "Premio").

(c) Los derechos del Coinversionista a recibir los Dividendos de conformidad con los incisos (b) (ii) (1) y (b) (iii) (2) anteriores terminarán en el caso de que (x) el Administrador y el Coinversionista dejen de ser Controlados por el mismo grupo de personas; y/o (y) el Administrador hubiere sido destituido por las causas señaladas en la Cláusula 18.1, incisos (a), (b), (c), (d), (e), (f), (g) o (i) del Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones del Fideicomiso

Las Distribuciones del Fideicomiso se distribuirán a los Tenedores correspondientes en proporción al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular cada Tenedor dentro de su serie respectiva de conformidad con las Cláusulas 8.1.1, 10.1.3 y 10.1.4 del Fideicomiso.

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la BMV e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente, una vez aprobado por el Auditor Externo. El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través de EMISNET con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente.

Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes de manera semestral según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Reporte de Distribuciones. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso.

Retorno Preferente

Los Accionistas de la Sociedad Controladora, en forma directa, y los Tenedores en forma indirecta podrán recibir el Retorno Preferente. El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Todas las Aportaciones a la Sociedad Controladora, sean utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos o no, serán consideradas para el cálculo del Retorno Preferente a partir de la fecha en que se realicen.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12.2.2 del Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

(E) Cuentas del Fideicomiso

Creación y Mantenimiento de las Cuentas

El Fiduciario, previa instrucción por escrito que reciba del Administrador, deberá establecer y mantener, durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes cuentas:

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

El Fiduciario deberá abrir a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso, en una Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el Administrador y cualesquiera otras cuentas que sean necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso. Salvo que se disponga lo contrario en el Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario, podrá mantener dichas cuentas mediante registros internos en lugar de abrir cuentas bancarias o de inversión para cada una de las cuentas mencionadas anteriormente, si dichos registros proporcionan un nivel adecuado de control e identificación necesarios para los fines del Fideicomiso, según lo instruya el Administrador. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso, podrán ser a través de transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos y siempre que existan los recursos suficientes en cada una de ellas para llevar a cabo la instrucción solicitada.

Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones al amparo del Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo el nombre de la Institución de Crédito en donde la cuenta se abrió (según instrucciones del Administrador) y los números de identificación respectivos para cada Cuenta del Fideicomiso, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas.

Las Instituciones de Crédito en las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capitalización (el cual es el índice del capital neto entre los activos sujetos a riesgo totales) mayor a 10.

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuentas Generales

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, designadas como la "**Cuentas Generales**", mismas que administrará de conformidad con lo siguiente:

A. La Cuenta General A operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario recibirá en la fecha de celebración del Fideicomiso, la Aportación Inicial del Fideicomitente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.2 del Fideicomiso.

(b) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie A, neto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores, en el entendido que la retención de dicha comisión deberá hacerse únicamente hasta por el monto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores correspondiente a la Serie A.

(c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Fideicomitente, el Porcentaje de Participación A de los Gastos de Emisión y Colocación.

(d) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias del Porcentaje de Participación A de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos.

(e) Una vez que el Fiduciario haya (a) pagado el Porcentaje de Participación A de los Gastos de Emisión y Colocación, y (b) segregado el Porcentaje de Participación A de la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversiones A.

B. La Cuenta General B operará de la siguiente forma:

(a) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B, neto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores, en el entendido que la retención de dicha comisión deberá hacerse únicamente hasta por el monto de la comisión del o de los Intermediarios Colocadores correspondiente a la Serie B.

(b) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Fideicomitente, el Porcentaje de Participación B de los Gastos de Emisión y Colocación.

(c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos de conformidad con el del Porcentaje de Participación B.

(d) Una vez que el Fiduciario haya (a) pagado el Porcentaje de Participación B de los Gastos de Emisión y Colocación, y (b) segregado los recursos suficientes para constituir el Porcentaje de Participación B de la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversiones B.

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

Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Reserva para Gastos**".

La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

(a) Con cargo a las Cuentas Generales y conforme al Porcentaje de Participación, el Fiduciario transferirá la Reserva para Gastos a la Cuenta de Reserva para Gastos. Al término del Periodo de Inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento, con excepción de la Comisión Anual del Administrador, la cual podrá ser pagada directamente por la Sociedad Controladora, de acuerdo al tercer párrafo del inciso (c) siguiente (el "**Monto Mínimo de Reserva para Gastos**").

(b) Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, el Administrador le indicará por escrito al Fiduciario el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida dicha instrucción, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que al efecto le señale el Administrador, el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador deberá tomar las medidas necesarias para que la Reserva para Gastos sea fondeada oportunamente.

Los Gastos que realice el Fiduciario en términos del Fideicomiso, con excepción de los honorarios y/o comisiones a favor del Fiduciario en términos del Fideicomiso, deberán ser facturados directamente por el Administrador a la Persona que corresponda, debiendo cumplir al efecto con las disposiciones fiscales vigentes para expedir ese tipo de comprobantes. Todos los Gastos deberán estar amparados con comprobantes que reúnan todos los requisitos fiscales aplicables, y deberán ser expedidos a favor del Fideicomitente. En caso de que, por cualquier motivo, dichos comprobantes fueran emitidos a nombre del Fiduciario, éste deberá emitir, a su vez, los comprobantes respectivos a nombre del Fideicomitente.

(c) El Comité Técnico instruirá por escrito al Fiduciario para que en la Fecha de Emisión Inicial transfiera de la Cuenta de Reserva de Gastos la cantidad de \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para constituir una reserva para pagar cualesquiera Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores (la "**Reserva para Gastos de Asesoría**") a una cuenta (la "**Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría**").

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, no existirá obligación del Fiduciario de transferir o destinar cualesquiera cantidades a la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, o al pago de Gastos de Asesoría Independiente, del resto de los recursos depositados o que se lleguen a depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos; y tampoco existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir Gastos de Asesoría Independiente. Sin embargo, una vez que se haya agotado la Reserva para Gastos de Asesoría, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Asesoría Independiente.

Asimismo, en caso de que en la Fecha de Vencimiento existan fondos en la Reserva para Gastos de Asesoría que no fueron utilizados para pagar Gastos de Asesoría Independiente, dichos fondos serán devueltos a los accionistas titulares de las Acciones Serie B de la Sociedad Controladora sin que los mismos sean considerados para efectos de las Distribuciones de la Sociedad Controladora a que se refiere la Cláusula 12.1(b) del Fideicomiso.

(d) Con la finalidad de que al término del Periodo de Inversión se encuentren depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos los recursos suficientes para cubrir, por lo menos, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Vencimiento; el Fiduciario, previa instrucción escrita del Administrador, podrá aplicar, los recursos que se mantengan en las Cuentas Generales y que mediante dicha instrucción se le determine, en las Cuentas de Inversiones o en la Cuenta de Distribuciones para reconstituir o completar el Monto Mínimo de Reserva para Gastos en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso.

En caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos por cualquier razón resulten insuficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que antes de entregar las Distribuciones del Fideicomiso, aplique las Distribuciones de la Sociedad Controladora al pago de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador se encuentra incluida dentro de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, de manera que, en caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos no sean suficientes para pagar la parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de dicha comisión, se procederá conforme al párrafo anterior; tomando en cuenta que (a) de ser insuficientes, la Comisión Anual del Administrador debida y no pagada no generará intereses hasta la fecha de su pago; y (b) a partir del cuarto año siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, de ser insuficientes, dicha comisión podrá ser cubierta directamente por la Sociedad Controladora, antes de entregar las Distribuciones de la Sociedad Controladora, según lo determine por escrito al efecto el Administrador.

Para estos efectos, la parte que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador deberá ser tomada en cuenta para calcular el Monto Mínimo de Reserva para Gastos. En el entendido que el Administrador podrá, durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito, para que aplique los recursos que, por concepto de Comisión Anual del Administrador se mantengan reservados en la Cuenta de Reserva para Gastos, a las Cuentas de Inversiones.

Cuentas de Inversiones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener dos Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, designadas como las "**Cuentas de Inversiones**". Las Cuentas de Inversiones operarán de la siguiente forma:

A. La Cuenta de Inversiones A operará de la siguiente forma:

- (a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General A depositará en la Cuenta de Inversiones A el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General A.
- (b) Previa instrucción escrita por parte del Administrador, el Fiduciario deberá transferir con cargo a los rendimientos generados por Inversiones Permitidas que estén depositados en la Cuenta de Inversiones A, el monto que sea necesario para pagar en cada aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial (únicamente durante los tres primeros aniversarios) la comisión a la que se refiere el inciso (a)(ii) de la Cláusula Séptima del Contrato de Colocación.
- (c) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones A, hasta por el Porcentaje de Participación A de las Aportaciones del Fideicomiso relativas, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos.
- (d) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión con cargo a la Cuenta de Inversiones A pero hasta por el Porcentaje de Participación A de dichos Gastos de Inversión, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.
- (e) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones A podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva

para Gastos, en el entendido que el cargo a la Cuenta de Inversiones A nunca deberá sobrepasar el Porcentaje de Participación A de las cantidades necesarias para dicha reconstitución.

(f) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones A que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario, a los Tenedores Serie A, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (d) anterior.

(g) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, el Porcentaje de Participación A de las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

B. La Cuenta de Inversiones B operará de la siguiente forma:

(a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General B depositará en la Cuenta de Inversiones B el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General B.

(b) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso con cargo a la Cuenta de Inversiones B, hasta por el Porcentaje de Participación B de las Aportaciones del Fideicomiso relativas, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Proyectos.

(c) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión con cargo a la Cuenta de Inversiones B pero hasta por el Porcentaje de Participación B de dichos Gastos de Inversión, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.

(d) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones B podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, en el entendido que el cargo a la Cuenta de Inversiones B nunca deberá sobrepasar el Porcentaje de Participación B de las cantidades necesarias para dicha reconstitución.

(e) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones B que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión, según sea el caso, serán entregadas como Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario, a los Tenedores Serie B, una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos de conformidad con el inciso (d) anterior.

(f) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregará con cargo a esta cuenta, el Porcentaje de Participación B de las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá establecer y mantener una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "Cuenta de Distribuciones".

La Cuenta de Distribuciones operará de la siguiente forma:

- (a) En cada Fecha de Pago de Distribuciones de la Sociedad Controladora, la Sociedad Controladora depositará las Distribuciones de la Sociedad Controladora y, en su caso, el Efectivo Excedente en la Cuenta de Distribuciones.
- (b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores. De dicho efectivo disponible, el Fiduciario entregará (i) a los Tenedores Serie A, el Porcentaje de Participación A de dicho efectivo disponible, y (ii) a los Tenedores Serie B, el Porcentaje de Participación B de dicho efectivo disponible.
- (c) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

(F) Régimen aplicable a la Sociedad Controladora

La Sociedad Controladora contará con los siguientes órganos:

(a) Asamblea de Accionistas. Los Accionistas de la Sociedad Controladora serán titulares de acciones de distintas series. Las acciones propiedad del Fideicomiso serán acciones Serie B, de voto limitado, mientras tanto las acciones propiedad del Coinversionista serán acciones Serie A con plenos derechos de voto.

(b) Consejo de Administración. Respecto de su derecho para designar miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora, el Fiduciario y los Tenedores se regirán conforme a lo establecido en la Cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares indirectos (a través de su tenencia de Certificados Bursátiles) del 10% (diez por ciento) o más de las Acciones Serie B propiedad del Fideicomiso, tendrán derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora conforme a lo establecido para dichos efectos en los estatutos sociales de dicha sociedad, en el entendido además que el Consejo de Administración de la Sociedad Controladora deberá estar integrado por los mismos miembros que integren el Comité Técnico.

El Consejo de Administración tendrá las facultades establecidas al efecto por los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

Derechos derivados de la tenencia de las Acciones Sociedad Controladora

Derechos Corporativos

El Fiduciario ejercerá los derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de los que sea titular de tiempo en tiempo, representando y votando dichas acciones conforme a las instrucciones que por escrito reciba al efecto del Administrador.

Los únicos casos en los que el Fiduciario ejercerá derechos corporativos que correspondan a las Acciones Sociedad Controladora de las que sea titular, conforme a las instrucciones directas de los Tenedores, serán los siguientes:

- (a) la designación de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Controladora, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la Cláusula 13.1(b) del Contrato de Fideicomiso;

- (b) emisión de acciones u opciones sobre las Acciones Sociedad Controladora;
- (c) modificación a los estatutos de la Sociedad Controladora;
- (d) cualquier decisión que sea contraria a los términos del Contrato de Fideicomiso, a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso y/o la Asamblea de Tenedores;
- (e) la transmisión de acciones y la participación de accionistas distintos a los Accionistas de la Sociedad Controladora; y
- (f) Cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración, así como las que requieran el voto favorable de los miembros del Consejo de Administración designados por el Accionista Serie B, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

Derechos Adicionales del Coinversionista

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable de cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe el ejercicio del derecho aquí descrito, el Coinversionista se sujetará a lo siguiente:

(a) El precio de compra será determinado por el Valuador Independiente, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico que no sean designados por el Administrador, en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso.

(b) El derecho del Coinversionista para adquirir las Acciones Serie B será ejercido mediante la entrega de una notificación por escrito al Fiduciario. La notificación deberá señalar (i) la fecha en que se llevará a cabo la adquisición, y (ii) el precio de adquisición conforme a lo señalado al efecto por el Valuador Independiente al que hace referencia el párrafo anterior.

(c) El perfeccionamiento de la compra de las Acciones Serie B se hará en el lugar que el Fiduciario y el Coinversionista convengan de común acuerdo, la enajenación deberá perfeccionarse dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que el Coinversionista notifique al Fiduciario su intención de adquirir las Acciones Serie B, salvo que la enajenación dependa de autorizaciones gubernamentales, en cuyo caso se llevará a cabo tan pronto se obtengan dichas autorizaciones.

(d) El Coinversionista deberá pagar con fondos inmediatamente disponibles el precio total de las Acciones Serie B. La Sociedad Controladora deberá registrar la transmisión de las acciones correspondientes.

En caso de que el Coinversionista decida ejercer el derecho antes mencionado y haya obtenido el consentimiento de los Tenedores, el precio de compra de las Acciones Serie B, será utilizado por el Fiduciario para ser distribuido a los Tenedores. Una vez hecho lo anterior, y cuando se hayan satisfecho todas las obligaciones incurridas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a la entrega del Patrimonio del Fideicomiso al Fideicomitente, de acuerdo con las instrucciones por escrito que éste le entregue.

(G) Comité Técnico

Constitución

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Designación de Miembros

(A) Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (B) siguiente, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el *Anexo "A"* del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: (i) 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente, y (ii) 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente designado por el Fideicomitente. La integración del Comité Técnico Inicial es la siguiente:

| Miembro Propietario | Designado Por: |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Germán Ahumada Alduncin | Fideicomitente |
| Carlos Gutiérrez Andreassen | Fideicomitente |
| Rafael Díaz Guerrero | Fideicomitente |
| Rogelio López-Velarde Estrada | Fideicomitente Miembro Independiente |
| Eduardo Postlethwaite Valle Secretario no miembro del Comité Técnico | |

(B) En un plazo que no excederá de 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

- (i) cualesquiera Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a designar y mantener la designación de un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Fideicomitente evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico inicial realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir del 1 de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda, salvo por los miembros que sean (a) designados en la primera designación, en cuyo caso, durarán en su encargo hasta el 31 de diciembre de 2015, y (b) destituidos en términos del apartado siguiente.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

- (ii) sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Fideicomitente notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de: (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta como *Anexo "B"* al Contrato de Fideicomiso, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

Destitución o Sustitución de Miembros

Los Tenedores y el Fideicomitente podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (B) anterior y que no sean Miembros Independientes, mediante notificación por escrito al Fiduciario.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomitente, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Fideicomitente. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (B)(i) anterior, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado, salvo que sean destituidos la totalidad de los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso los demás Tenedores podrán realizar tales destituciones, y los miembros destituidos no podrán ser designados nuevamente como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que hayan sido destituidos.

Remuneración de Miembros

Salvo que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

Presidente y Secretario

El Fideicomitente designará a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a un secretario (quien podrá no ser miembro del Comité Técnico).

Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto

De conformidad con la Circular Única y la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán ser notificados al Representante Común y al Fiduciario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. El Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

Convocatoria

El secretario convocará a una sesión en caso de que cualquiera de los miembros del Comité Técnico o los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles, así lo soliciten por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. En caso de incumplimiento, quienes hubieren hecho la solicitud de que se trate, podrán solicitar al juez competente del domicilio del Fiduciario, que emita la convocatoria correspondiente.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar por escrito cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta el proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, en cuyo caso se requerirá el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá voz y derecho a un voto, y el presidente además tendrá voto de calidad para el caso de empate en las votaciones.

Uno o más representantes del Fiduciario y del Fideicomitente podrán ser invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará un acta que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Administrador será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, Distrito Federal, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

Para la celebración de cualquier sesión del Comité Técnico, los Tenedores deberán entregar evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores.

Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

Conflicto de Interés

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros que designe el Fideicomitente:

- (i) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (ii) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio;
- (iii) aprobar operaciones con personas relacionadas y que representen conflictos de interés;
- (iv) aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, estén relacionados o que representen la apariencia de un conflicto de interés;
- (v) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrador u otro fondo relacionado;
- (vi) aprobar cambios al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Fideicomiso;
- (vii) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente; y
- (viii) cualquier otro asunto establecido en el Contrato de Fideicomiso que requiera del voto de los miembros del Comité Técnico en términos de lo señalado en la Cláusula 14.1.11 del Fideicomiso.

Los miembros designados por los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un conflicto de interés.

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

Asimismo se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- i. autorizar la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes;
- ii. fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;
- iii. aprobar cambios al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Fideicomiso;

- iv. aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse a través de Vehículos de Inversión cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- v. aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las Cláusulas 9.3.4 (d) y 14.1.11 del Contrato de Fideicomiso;
- vi. verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- vii. establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- viii. las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, y
- ix. en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión.

(H) Prestación de servicios por Afiliadas del Administrador y otros terceros

El Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión. La contratación de dichos servicios se llevará a cabo de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso.

Ni el Fiduciario, ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados, y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

(I) Indemnización

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a (i) indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Administrador y al Representante Común, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal ("**Personas Indemnizadas**") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada o que pueda determinársele a dicha Persona Indemnizada como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso, o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, (ii) reembolsar a las Personas Indemnizadas cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales y abogados) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra de algunas de las Personas Indemnizadas como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra forma

derivados o relacionados con el Fideicomiso o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a (a) daños y perjuicios derivados de la negligencia, dolo o mala fe de la Persona Indemnizada, (b) daños o perjuicios derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, (c) costos o gastos que la Persona Indemnizada haya aceptado incurrir; y (d) daños o perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas (i) en el Fideicomiso; y/o (ii) en los Documentos de la Operación; y/o (iii) en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Fideicomitente derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores, o si el incumplimiento fue realizado con negligencia, dolo o mala fe de éstos, determinada por autoridad competente mediante sentencia firme de cosa juzgada e inapable.

La Fideicomitente se obliga por otro lado a indemnizar y mantener a salvo al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, reclamación, procedimiento, juicio, demanda, requerimiento, gasto y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con (i) el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, (ii) la existencia y validez jurídica del Fideicomiso o cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y del Fideicomitente, (iii) en relación con los actos u omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso que impliquen incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso y/o demás contratos relacionados con la presente operación, salvo que medie negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o si el Fiduciario lleva a cabo cualquier acto que no haya sido expresamente autorizado por el Comité Técnico o que no dé cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, cuando éstas sean conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia la violación de algún acuerdo contenido en el Fideicomiso o en la legislación aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El monto del que el Fiduciario podrá disponer para llevar a cabo las indemnizaciones descritas en el presente apartado, será de hasta el equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión. Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el presente apartado serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, limitado al porcentaje antes mencionado, liberándosele de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto.

(b) Contrato de Administración

La Sociedad Controladora y el Administrador celebrarán el Contrato de Administración, con la comparecencia del Fiduciario.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador tiene la obligación de identificar Proyectos e inversiones y establecer los objetivos de los mismos para ser presentados ante el Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para su discusión y aprobación.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse a través de los Vehículos de Inversión deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones que representen el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, tomando en consideración lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que: (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fideicomiso para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo

de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; (ii) para Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión, sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, se requerirá, en adición a la autorización del Comité Técnico, la autorización de la Asamblea de Tenedores para que puedan realizarse.

Actuación del Administrador

(a) El Administrador llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme al mismo o en el Contrato de Fideicomiso para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso y de la Sociedad Controladora, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario y/o al Consejo de Administración, para lo cual la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión otorgarán al Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en dichos poderes, en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de la Operación.

(b) En este sentido, la Sociedad Controladora reconoce y convino que, a menos que otra cosa se disponga en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a: (i) la selección y aprobación de los Terrenos o propiedades; (ii) la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por los Vehículos de Inversión; (iv) la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Terrenos para su desarrollo; (v) la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Terrenos; (vi) la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta de los inmuebles y la cobranza de los mismos; y (vii) la administración de cada una de las Inversiones. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Proyectos.

Servicios del Administrador

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración:

Respecto del proceso de búsqueda

- (a) El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Terrenos y/o propiedades que califiquen bajo los Lineamientos de Inversión para la realización de las Inversiones. La búsqueda se realizará con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Lineamientos de Inversión.
- (b) Asimismo el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Terrenos, dentro de los cuales se incluyen la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar los terrenos, obtener permisos y concesiones así como tramitar las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto. Finalmente el Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Terreno es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.
- (c) En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación de los Terrenos, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los Terrenos tendientes a la habilitación de los Terrenos y celebración de contratos preparatorios.
- (d) En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido

realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán considerados como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a las Cuentas de Inversiones.

Respecto del proceso de aprobación:

- (a) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Lineamientos de Inversión y Criterios de Elegibilidad establecidos en el Contrato de Fideicomiso y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los incisos (c) y (d) siguientes.
- (b) Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, el Administrador deberá presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores lo anterior en el entendido que la necesidad de presentar o no un Proyecto para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Proyectos.
- (c) El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los terrenos. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos.
- (d) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:
 - (i) el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;
 - (ii) el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar proyectos inviables;
 - (iii) el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;
 - (iv) definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;
 - (v) revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;
 - (vi) realizar estudios para comprobar situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias. Adicionalmente se obtienen las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto, así como los permisos correspondientes para su desarrollo.
 - (vii) investigar los antecedentes registrales de la propiedad y la no existencia de gravámenes o adeudos;
 - (viii) estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión.

- (e) Sujeto a las características de cada Proyecto el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo de cada Proyecto.
- (f) El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar el arrendamiento de los Proyectos correspondientes, en el entendido que la promoción, mercadeo, elaboración de documentos relacionados con lo anterior, reuniones y cualesquiera otra actividad relacionada con el esfuerzo de venta directo de los Proyectos no formará parte de los servicios del Administrador objeto del Contrato de Administración.

Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el párrafo anterior deberán ser consideradas como independientes a lo establecido en el Contrato de Administración.

Respecto de la administración y control de las Inversiones:

- (a) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal de una inversión en un Proyecto a través de los Vehículos de Inversión y participará en las reuniones en que dicha formalización se lleve a cabo.
- (b) Una vez formalizada la inversión en un Proyecto, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de los Vehículos de Inversión correspondientes, los expedientes con la documentación legal completa e información relevante de las Inversiones.
- (c) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a los Vehículos de Inversión hayan sido satisfechas, a fin de que pueda llevarse a cabo la entrega de recursos correspondientes a dichos vehículos y lo notificará por escrito al Fiduciario y le instruirá para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Contrato de Fideicomiso.
- (d) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario y a la Sociedad Controladora, en su caso, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar conforme al Contrato de Fideicomiso.
- (e) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por cada uno de los Vehículos de Inversión ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que el único obligado para con la Sociedad Controladora de la ejecución de los Proyectos será el Administrador.

Respecto de la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso:

- (a) El Administrador recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que realice.
- (b) El Administrador se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en la forma y tiempo debidos, un reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.
- (c) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, la información financiera de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.
- (d) El Administrador analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que sea requerida en términos del Contrato de Administración.
- (e) El Administrador se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada uno de los Vehículos de Inversión así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar sean

preparados y entregados al Fiduciario y a la Sociedad Controladora en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

- (f) Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal el Administrador se asegurará que sea preparado y que le sea entregado al Comité Técnico una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.
- (g) Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, la información financiera, valuaciones y eventos relevantes de la Sociedad Controladora y de los Vehículos de Inversión que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece el Contrato de Fideicomiso.
- (h) En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

Servicios Adicionales

- (a) El Administrador encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o Proyectos relacionados con las Inversiones.
- (b) El Administrador encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto de inversión, la realización de avalúos y/u opiniones de valor respecto de los potenciales proyectos en que pretenda invertir la Sociedad Controladora.

Proyectos cancelados

- (a) El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso y al Consejo de Administración de la Sociedad Controladora que un Proyecto debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia como administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto conforme estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se haya logrado la regularización legal del Terreno por circunstancias fuera de su alcance o bien porque se llegare a determinar que el Terreno no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto.
- (b) En dicho supuesto, el Administrador deberá devolver a la Sociedad Controladora las cantidades que hubiere recibido de ésta para la realización de los Proyectos cancelados, una vez que se hayan descontado los gastos en que el Administrador haya incurrido en relación con dichos Proyectos, con anterioridad a que fuera cancelado (los "Costos de Proyectos Cancelados"). Los Costos de Proyectos Cancelados pagados por la Sociedad Controladora se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo del Retorno Preferente.
- (c) Para efectos de lo anterior, cualquier costo o gasto realizado para llevar a cabo un Proyecto cancelado se considerará como un Costo de Proyecto Cancelado.
- (d) En caso de que el Administrador haya incurrido en gastos relacionados con un Proyecto con recursos propios, y dicho Proyecto fuere cancelado posteriormente, la Sociedad Controladora y el Fideicomiso, se comprometen a rembolsar al Administrador los gastos incurridos.

Obligaciones Respecto del Comité Técnico

- (a) Corresponderá al Administrador la designación de los miembros del Comité Técnico de conformidad

con el procedimiento establecido en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, corresponderá al Administrador notificar al Fiduciario en caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por el Administrador, deje de serlo por cualquier causa.

- (b) El Administrador deberá proporcionar al Comité Técnico toda aquella información y reportes necesarios que le sean solicitados por dicho comité para la aprobación final de los Proyectos que sean sometidos a su consideración conforme al Contrato de Administración. El Administrador tendrá las funciones de secretaría del Comité Técnico por lo que estará encargado de preparar el acta respecto de las resoluciones adoptadas en todas las sesiones del Comité Técnico, a la cual deberá adjuntarse la convocatoria respectiva así como todos los materiales distribuidos en relación con el orden del día respectivo.
- (c) El Administrador deberá solicitar la aprobación u opinión del Comité Técnico en relación con conflictos de interés potenciales, asuntos relacionados con valuaciones de las Inversiones y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso que requieran su participación conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Subcontratación

- (a) El Administrador podrá subcontratar con terceros para llevar a cabo los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido, que frente a la Sociedad Controladora y al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño de sus funciones, particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo asuntos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros.
- (b) Cualquier subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, sólo podrá ejercer acciones e iniciar procedimientos legales en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario, la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiese llegar a tener en contra de dichas personas o contra sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de la Sociedad Controladora o el patrimonio de los Vehículos de Inversión. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

Sustitución del Administrador

En caso de que el Administrador incurra en un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el administrador sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, a fin de que se convoque inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

La Asamblea de Tenedores, de conformidad con los quórums de instalación y votación establecidos a dicho efecto en la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir al Fiduciario para que proceda con un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le

sea instruida al efecto por dicha asamblea, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Coinversionista tendrá derecho a recibir los Dividendos de conformidad con los incisos (b)(ii)(1) y (b)(iii)(2) de la Cláusula 12.1 del Fideicomiso, salvo en los casos que se señalan expresamente en el inciso (c) de dicha Cláusula 12.1, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

Sustitución del Administrador sin causa

(a) El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

(b) En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador removido tendrá derecho a recibir el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción.

(c) Asimismo, en caso de que se lleve a cabo la sustitución en los términos antes señalados, el Coinversionista tendrá derecho a:

- (i) Siempre y cuando haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión, mantener la Coinversión en la Sociedad Controladora con derecho a recibir las cantidades que le puedan corresponder por concepto de Actualización y Premio; o
- (ii) Recibir en efectivo el pago de Premio y Actualización calculados a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que para dichos efectos se entenderá que en la fecha en que la remoción surta efectos, todos los activos de la Sociedad Controladora fueron enajenados a valor de mercado determinado conforme al inciso (f) siguiente y pagados en efectivo.

(d) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que (i) un administrador sustituto (el "Administrador Sustituto") haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación, y (ii) dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(e) El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquéllos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional, y
- (iii) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

(f) La valuación de los bienes que formen parte del patrimonio de la Sociedad Controladora para efectos del pago de Premio y Actualización al Coinversionista señalado en el inciso (c)(ii) anterior, se deberá llevar a cabo en la fecha en que se haya notificado al Administrador su remoción y se determinará conforme a lo siguiente:

- (i) Cada uno del Coinversionista y el Representante Común (según sea instruido por la Asamblea de Tenedores) seleccionarán un valuador independiente (similar en prestigio a los valuadores que el Administrador haya utilizado en el pasado para valor los bienes del Patrimonio del Fideicomiso y/o de la Sociedad Controladora) (cada uno, un "**Experto**") y se lo notificará a la otra parte y al Fiduciario dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se notifique la remoción al Administrador. Si una de las partes omite seleccionar a su Experto dentro del plazo señalado, perderá el derecho a hacerlo y el Experto seleccionado por la otra parte llevará a cabo la valuación solo. En caso de que las dos partes seleccionen dentro del plazo señalado a su Experto, dichos Expertos tendrán un plazo adicional de 5 (cinco) días para designar a un tercer Experto que será quien realizará la valuación solo. Si los Expertos no designan al tercer Experto dentro del plazo señalado, cualquiera de las partes podrá solicitar a la Cámara Internacional de Comercio que designe al tercer Experto.
- (ii) El tercer Experto hará la valuación de todos los activos que formen parte del patrimonio de la Sociedad Controladora a la fecha de remoción del Administrador, netos de pasivos.
- (iii) Los honorarios de los Expertos y gastos reembolsables que sean razonables y documentados serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto de Asesoría Independiente.

Ausencia de Acuerdos

A esta fecha, ni el Fiduciario ni el Administrador tienen conocimiento de la existencia de acuerdos o convenios celebrados por los Tenedores o los miembros del Comité Técnico, respecto de la renuncia al derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico, a la forma de ejercer su derecho al voto en las Asambleas de Tenedores o a la forma de ejercer el voto en las sesiones del Comité Técnico, respectivamente.

(c) Contrato de Coinversión

Obligaciones del Coinversionista

(a) En términos del Contrato de Coinversión el Coinversionista se obliga a realizar aportaciones de capital con recursos propios, tanto para la constitución de la Sociedad Controladora como para aumentos del capital social de la misma, suscribiendo y pagando acciones Serie A representativas del capital social de la Sociedad Controladora, como a través del otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) a la Sociedad Controladora, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y en los estatutos sociales de la Sociedad Controladora.

(b) La Coinversión será equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Controladora.

(c) Las Aportaciones del Coinversionista deberán de ser aportadas a la Sociedad Controladora de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso.

(d) El Coinversionista entregará los recursos líquidos que le correspondan en relación con la Coinversión en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fideicomiso.

- (e) La Coinversión será fondeada con recursos propios.
- (f) El Coinversionista se abstendrá de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fideicomiso realizar una aportación a la Sociedad Controladora conforme a los términos aprobados por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- (g) El Coinversionista se obliga a no pignorar o de otra forma gravar las acciones representativas del capital social de la Sociedad Controladora de las que sea titular.
- (h) El Coinversionista mantendrá la Coinversión por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga su inversión en la Sociedad Controladora.
- (i) El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de sus aportaciones a la Sociedad Controladora.
- (j) En caso que el Coinversionista reciba cualquier cantidad que no tenía derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones de la Sociedad Controladora durante la Vigencia del Fideicomiso, el Coinversionista estará obligado a restituir la cantidad indebidamente entregada, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A fin de determinar lo anterior, el Administrador presentará anualmente al Auditor Externo, junto con los estados financieros internos anuales del Fideicomiso, los cálculos con base en los cuales el Coinversionista y el Administrador hayan recibido cualquier cantidad, incluyendo la Comisión Anual por Administración, en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en dicho contrato, como parte de la auditoría a los estados financieros anuales del Fideicomiso.

En su caso, las cantidades indebidamente entregadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por el Coinversionista al Fideicomiso dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y el monto de lo indebidamente entregado.

En caso de incumplimiento en la devolución oportuna de las cantidades que correspondan, el Coinversionista pagará al Fideicomiso intereses moratorios sobre el monto adeudado en relación con el cual incurra en mora, calculados a la tasa que resulte de adicionar 500 (quinientos) puntos base a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 28 (veintiocho) días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en que se incurra en la mora, o en caso de que no se publique en esa fecha, la inmediata anterior publicada, en el entendido de que los intereses moratorios se generarán durante todo el tiempo que dure la mora. El cálculo de intereses moratorios se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta).

Procesos del Administrador; Información Compartida

- (a) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.
- (b) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Controladora.

(c) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha programada para la aportación de capital, el Administrador entregará al Coinversionista una instrucción para que el Coinversionista realice la aportación de capital correspondiente a la Sociedad Controladora. Las instrucciones del Administrador al Coinversionista contendrán lo siguiente:

(i) una confirmación por escrito de la autorización del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha inversión;

(ii) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación de capital a la Sociedad Controladora;

(iii) la fecha programada para la aportación de capital a la Sociedad Controladora; y

(iv) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.

(d) El Coinversionista se obliga frente al Administrador y al Fiduciario a mantener confidencial cualquier información que reciba al amparo del Contrato de Coinversión de parte del Administrador y del Fiduciario.

Gastos de Inversión; Honorarios del Administrador

El Coinversionista cubrirá proporcionalmente los Gastos de Inversión y la Comisión Anual del Administrador con el Fiduciario de acuerdo a sus aportaciones a la Sociedad Controladora, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos distintos a los Gastos de Inversión.

Participación en la Administración de la Sociedad Controladora

(a) El Coinversionista se obliga a ejercer sus derechos corporativos y económicos en la forma en la que determine el Administrador con el propósito de que las Inversiones satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de dichas Inversiones.

(b) Para efectos de lo previsto en el inciso (a) anterior, el Administrador y el Coinversionista se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes.

(c) El Coinversionista y el Administrador actuarán de buena fe y de manera razonable y expedita para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Administrador (en su carácter de administrador del Fideicomiso) y el Coinversionista respecto de su participación en las Inversiones a través de la Sociedad Controladora.

Excepción a la Coinversión del Coinversionista

El Coinversionista se entenderá y quedará liberado de sus obligaciones contempladas en el primer apartado de la presente sección Obligaciones del Coinversionista, cuando se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración.

Derechos Adicionales del Coinversionista

En términos de lo establecido y según se describe en la Cláusula 13.2.2 del Contrato de Fideicomiso, una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión y el valor de mercado de las acciones representativas del capital social de las Sociedades de Proyecto o del patrimonio de los Fideicomisos de Proyecto, según sea el caso, que sea determinado por el Valuador Independiente, sea igual o menor al 10% (diez por ciento) del Monto Total de la Emisión, el Coinversionista (directa o indirectamente) tendrá el derecho, mas no la obligación, de adquirir del Fiduciario la totalidad de las Acciones Serie B y los derechos de cobro derivados de los préstamos otorgados a la Sociedad Controladora, de los que sea titular a nombre del Fideicomiso. Para que el Coinversionista pueda ejercer este derecho, los Tenedores reunidos en Asamblea deberán aprobarlo mediante el voto favorable del 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Tenedores presentes y/o representados en dicha asamblea.

A esta fecha no se tiene celebrado ningún convenio relacionado con los derechos de los Tenedores previstos en los numerales el artículo 7, fracción II, inciso c), numerales 1.6 segundo párrafo y 1.9 segundo párrafo de la Circular Única.

(d) Acta de Emisión

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles Serie B. El Acta de Emisión deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles Serie B.

Partes

(i) El Fiduciario: El Fiduciario emite los Certificados Bursátiles Serie B por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.

(ii) El Representante Común: El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

Emisión de Certificados Bursátiles Serie B

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

Aportación Inicial Mínima de Capital y Actualización de la Emisión

El Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles Serie B en la Fecha de Emisión Inicial por el Monto de la Emisión Inicial (el cual deberá representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Serie B).

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

El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado junto al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles Serie B sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles Serie B en el RNV ante la CNBV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Fiduciario deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité Técnico (o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso), asimismo, de manera simultánea a la presentación de la solicitud de actualización de inscripción en el RNV respectiva, y la entrega de información relacionada con dicha solicitud, de conformidad con el artículo 22 de la Circular Única, el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores y la disposición 4.009.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario entregará la información relacionada con dicha solicitud a la BMV.

El Título de los Certificados Serie B

Los Certificados Bursátiles Serie B que emita el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles Serie B y que se depositará en Indeval. Dicho Título será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados Bursátiles Serie B en circulación hasta e incluyendo dicha fecha. Dicho título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por otras disposiciones legales aplicables.

El Título de los Certificados Serie B no expresará valor nominal y no requerirá un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión.

Llamadas de Capital

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con las notificaciones que realice el Emisor a los Tenedores Serie B, según le sea instruido por el Administrador, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en la sección “II.1.33. *Llamadas de Capital*” de este Prospecto.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor Serie B existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Serie B que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el penúltimo párrafo de la sección “II.1.33. *Llamadas de Capital*” de este Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere este numeral únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Emisión aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, mismos que se depositarán en las Cuentas Generales; en el entendido que cuando los recursos que se obtengan con una Llamada de Capital representen 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Serie B, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse previo a dicha Llamada de Capital para, en su caso, aprobar el destino de los recursos obtenidos con dicha Llamada de Capital.

Fuera de los contratos y acuerdos descritos en la presente sección III.2.3, no se tienen celebrados otros acuerdos verbales y/o por escrito que sean relevantes para la operación.

III.2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador o del Fiduciario o cualquier otro tercero relevante que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna.

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

Artha Capital es una sólida plataforma diversificada para invertir en el desarrollo y/o adquisición de Activos Reales con probada experiencia en:

1) Gestión de inversiones. Artha Capital ha invertido capital en Activos Reales desde 2010 a través de los ahora denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo mediante los siguientes vehículos: (i) ARTHACK10, fondo de desarrollo de proyectos integrales de infraestructura urbana en el que, en conjunto con socios locales, gobiernos municipales y gobiernos estatales, ha desarrollado cerca de 5,000 hectáreas alrededor de la República Mexicana. Estos proyectos comprenden el ciclo completo desde la adquisición de tierra en breña dotándolos de toda la infraestructura necesaria (vialidades, plantas de tratamiento de agua, subestaciones eléctricas, fibra óptica, cableado de telecomunicaciones, entre otros) hasta su salida orgánica mediante la venta de lotes con todos los requisitos legales para el óptimo desarrollo inmobiliario incluyendo, sin limitar, permisos, licencias, usos y densidades; y (ii) ARTCK13 y 13-2, Artha Capital ha desarrollado proyectos en los sectores comercial, oficinas, usos mixtos y hotel. En conjunto y a través de sus plataformas actuales, sumadas a las inversiones estratégicas que ha logrado en el transcurso del tiempo, Artha Capital tiene activos bajo administración por \$6,500 millones de Pesos.

2) Desarrollo de proyectos complejos. Los proyectos desarrollados por Artha Capital se han desenvuelto en un estándar de alta complejidad por su estructura, escala, asociaciones (incluyendo entidades gubernamentales), negociación y requerimientos particulares de inquilinos, clientes y autoridades.

3) Administración de capital institucional. Artha Capital ha desarrollado procesos de gobierno corporativo para tomar decisiones de forma colegiada y ágil. Las iniciativas de transparencia en la operación diaria involucran un ERP ("*Enterprise Resource Planning*" por sus siglas en inglés) de Intelisis (sistema de planificación de recursos empresariales), la formación de un sólido equipo directivo para coordinar la gestión de proyectos en todas sus etapas, aprobación colegiada de nuevas inversiones y salidas estratégicas, auditoría periódica con firmas de primer nivel y relación estrecha con inversionistas, socios operativos y entidades financieras.

4) Experiencia como administrador de fondos. Artha Capital ha integrado a equipos y asesores especializados para el desarrollo y operación de los proyectos. En este punto se resalta la alta capacidad de los integrantes con los que Artha Capital ha colaborado, como es el caso de ADTec, AECOM, NOLTE, Oliver Wyman, Moffatt & Nichol, Beck, GEOceanica, Fidelity, Axioma, entre otros.

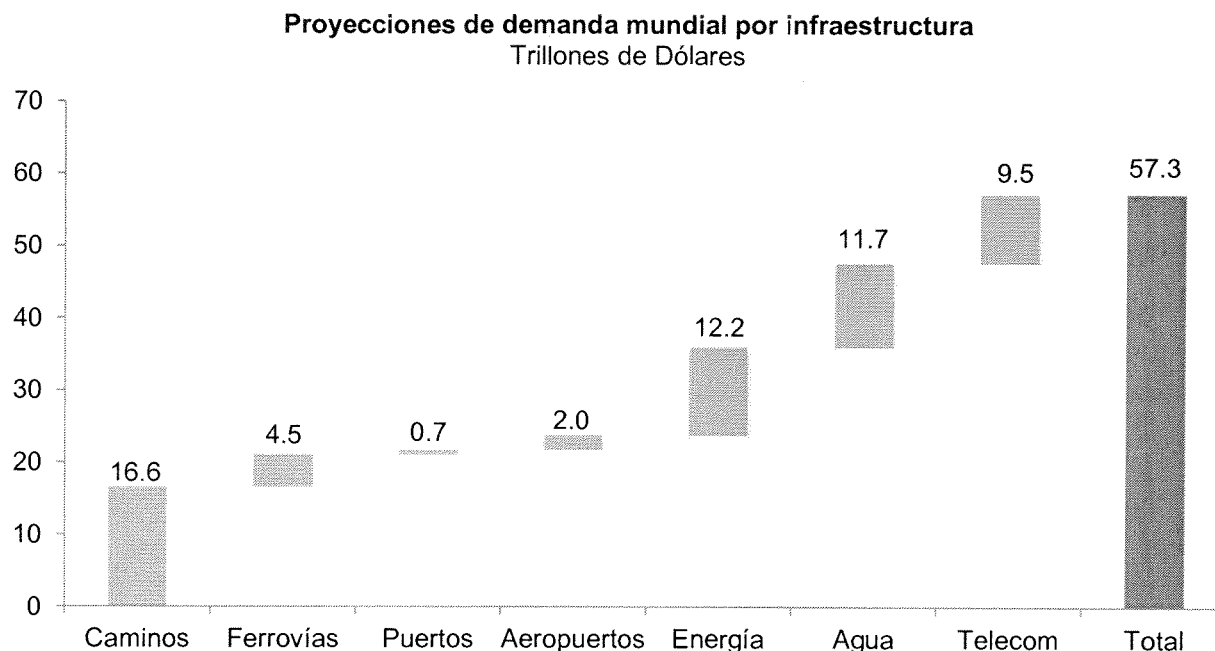
III.3.1. Panorama Mundial de Infraestructura y Energía

El desarrollo económico de cada país tiene una estrecha correlación con la calidad de su infraestructura y con la accesibilidad a energía a costos competitivos, producto del impacto directo que generan estos factores a la productividad, obteniendo una mayor producción agregada.

En los últimos 50 años se ha realizado una fuerte inversión en infraestructura y energía a nivel global. Sin embargo el nivel de inversión en algunos países no ha sido suficiente para reemplazar los activos existentes, volviéndolos obsoletos. En otros casos, los niveles de inversión no han logrado cubrir las necesidades de servicios generando un rezago en la oferta de infraestructura.

El crecimiento poblacional a nivel mundial incrementa la demanda por servicios y productos, por lo que se ha demandado un mayor nivel de inversión en infraestructura y energía, la cual se vuelve indispensable para no crear una brecha entre la oferta y demanda mundial.

En este sentido, y con la finalidad de mantener la dinámica económica y poblacional mundial, se estima que las necesidades de inversión en infraestructura sean de alrededor de \$57 trillones de Dólares para el periodo 2013-2030.¹ Es decir, un 60% más del gasto global en infraestructura durante los 18 años anteriores (\$36 trillones de Dólares).²



Fuente: Mckinsey Global Institute.

Las necesidades de infraestructura difieren entre regiones y países, ya que las brechas económicas entre éstos, al igual que el comportamiento de la estructura poblacional, generan una demanda de infraestructura diferente. Las economías desarrolladas enfrentan retos como mantenimiento y modernización de sistemas de transporte, agua y redes de telecomunicaciones, mientras que los países en vías de desarrollo requieren una mayor cantidad de recursos para cubrir las necesidades básicas.

Históricamente, los patrones de gasto en infraestructura (caminos, ferrovías, puertos, aeropuertos, energía, agua, telecomunicaciones, entre otros) han promediado 3.8% del Producto Interno Bruto (PIB) mundial, es decir, EUA \$2.6 billones en 2013.³

La brecha de infraestructura muestra la diferencia entre el inventario y la demanda de infraestructura en cuatro sectores (energía, transporte y telecomunicaciones, agua y saneamiento).⁴ En la siguiente gráfica se observa la evolución de la oferta y la demanda de infraestructura en América Latina en la que la divergencia ha llegado a ser cercana a 200%.⁵ Es decir, la demanda por infraestructura ha sido 2 veces superior al inventario existente, por lo que se estima que los requerimientos de inversión anual para dar respuesta a las necesidades de las empresas y consumidores de la región deberán ser del 6.2% del PIB.⁶

¹ Fuente: Mckinsey Global Institute.

² Fuente: Mckinsey Global Institute.

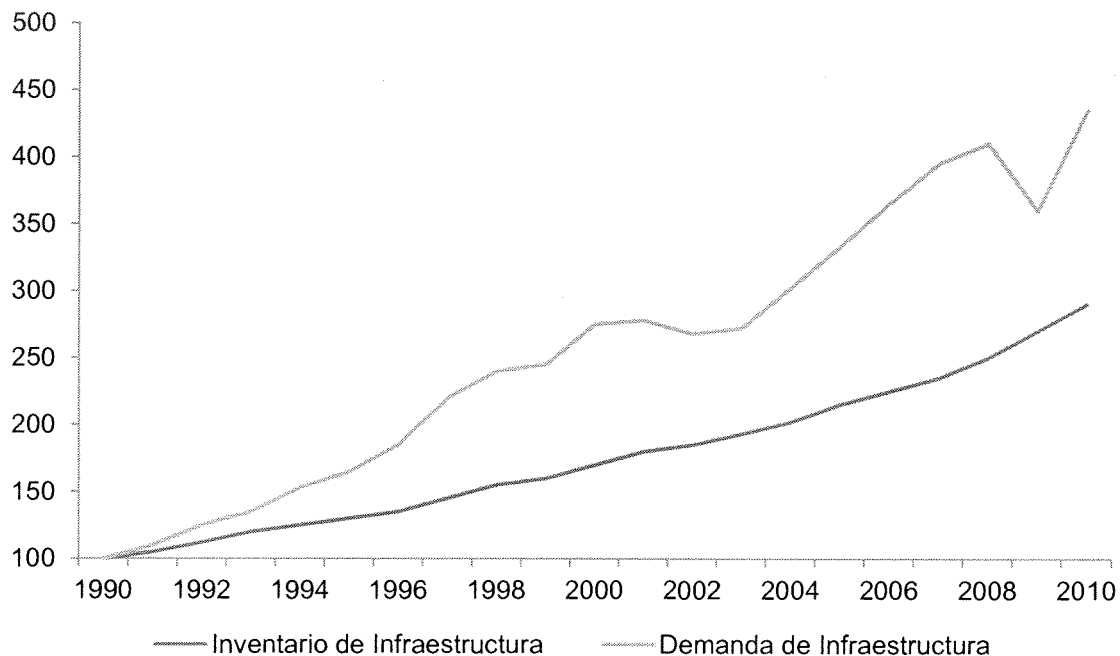
³ Mckinsey Global Institute.

⁴ Fuente: Brecha de infraestructura económica y las inversiones en América Latina. CEPAL.

⁵ Fuente: Brecha de infraestructura económica y las inversiones en América Latina. CEPAL. Países seleccionados.

⁶ Fuente: Brecha de infraestructura económica y las inversiones en América Latina. CEPAL.

Brecha de Infraestructura en América Latina
(Base 1990=100)



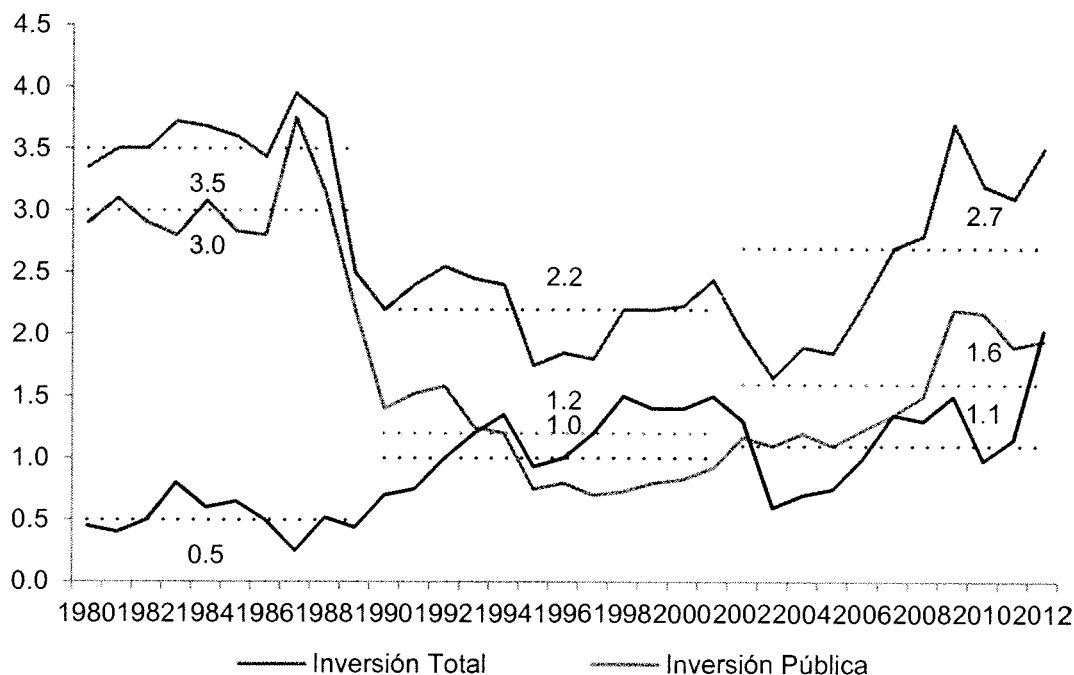
Fuente: CEPAL

Los recursos públicos no son la única fuente de inversión que tienen los países para el desarrollo de infraestructura, por lo que las inversiones con recursos privados se convierten en un recurso valioso para satisfacer las necesidades de infraestructura. A lo largo del periodo 1980-2012, las inversiones en infraestructura por parte del sector privado se han vuelto un jugador importante, ya que en América Latina la inversión privada pasó de ser alrededor del 14% de la inversión total en el periodo de 1980-1989 al 40% en el periodo 2002-2012.⁷

Es necesaria una mayor inversión en infraestructura en los países de América Latina. Sin embargo, los recursos públicos no han sido suficientes para satisfacer la demanda de capital para el desarrollo de la misma, por lo que es necesario complementar a la inversión pública con capital privado.

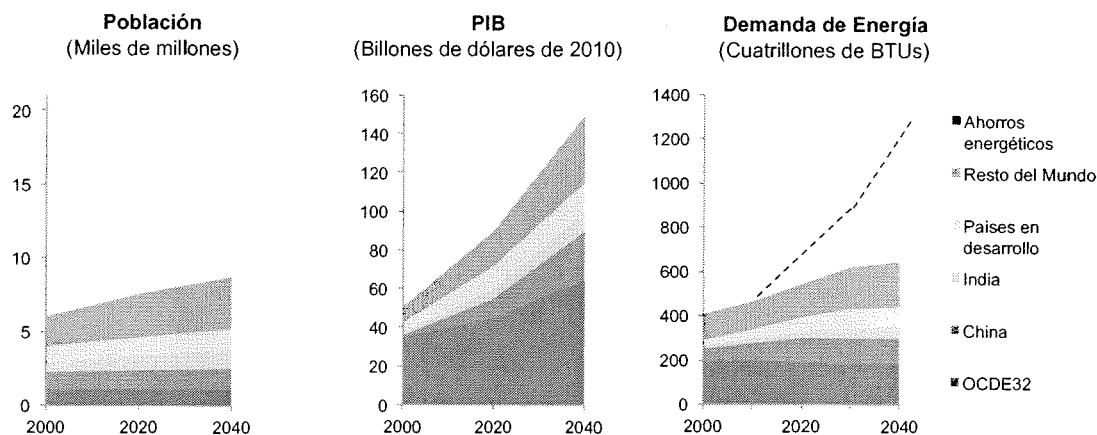
⁷ Fuente: Unidad de Servicios de Infraestructura de la División de Recursos Naturales e Infraestructura de CEPAL.

Inversión en Infraestructura por Sector en América Latina (Porcentaje del PIB)



Fuente: Unidad de Servicios de Infraestructura de la División de Recursos Naturales e Infraestructura de CEPAL

El contexto global energético se encuentra en una situación similar. Las proyecciones de crecimiento demográfico apuntan a un incremento sostenido de la demanda energética. Este cambio en la demanda se debe a un crecimiento poblacional de 6,000 millones de personas a 9,000 millones para el año 2040; de las cuales 3,000 millones serán de clase media.⁸ Con este crecimiento demográfico se espera que haya un incremento anual en la demanda de gas y petróleo a una tasa anual de 1.6% y 0.8%, respectivamente.⁹



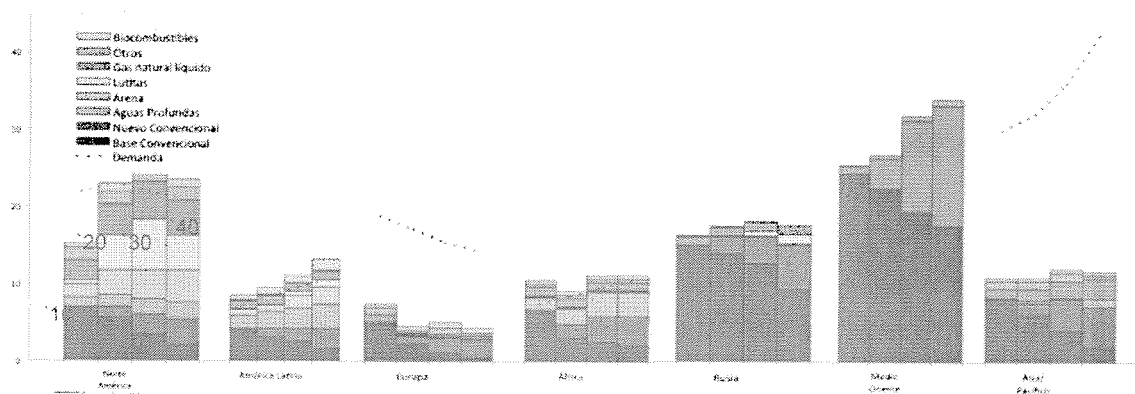
Fuente: Naciones Unidas y ExxonMobil

⁸ Fuente: Organización de las Naciones Unidas.

⁹ Fuente: ExxonMobile 2015 Outlook for Energy.

La demanda energética esperada en los próximos años se estima que pasará de 500 cuatrillones de *British Thermal Units* ("BTU's") a 700 cuatrillones de BTU's al año (equivalente a producir cerca de 233 millones barriles de petróleo diarios ("bpd") más de los que actualmente se producen).¹⁰

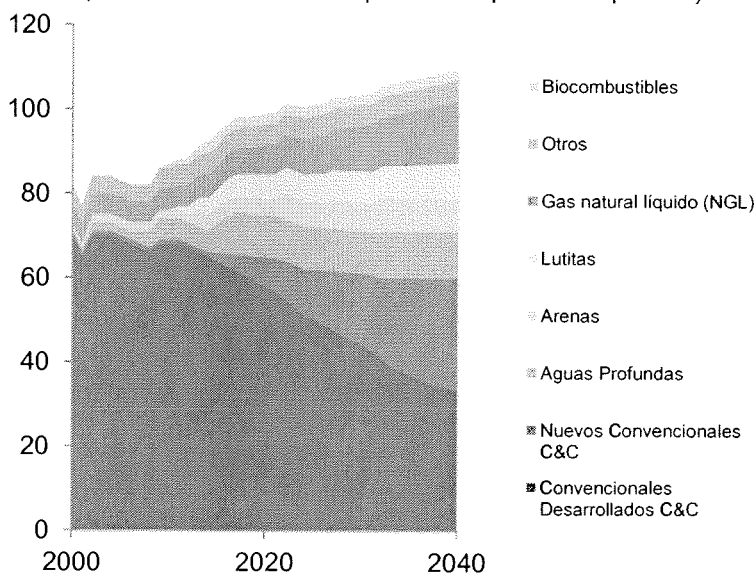
Oferta y producción de líquidos a nivel mundial



Fuente: Naciones Unidas y ExxonMobil

Para 2020, se estima que norteamérica se convertirá en un exportador de energía neto, mientras que Asia incrementará su demanda en 80% y seguirá siendo el mayor importador. Se estima un requerimiento de inversión por EUA \$650 miles de millones al año para pasar de una producción global de 93 millones a 110 millones bpd. Esta inversión sería destinada en un 75% a mantener la actual tasa de producción dado el declive en producción de pozos actuales.¹¹

Oferta Mundial por tipo de Líquido (millones de barriles de petróleo equivalente por día)



Fuente: International Energy Agency

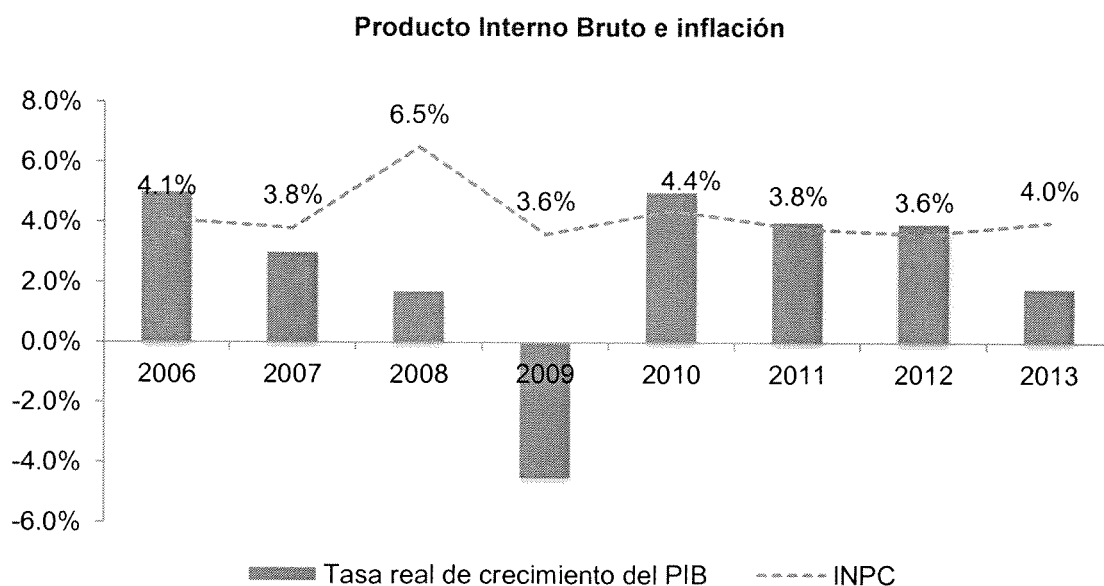
¹⁰ Fuente: ExxonMobile 2015 Outlook for Energy.

¹¹ Fuente: International Energy Agency.

III.3.2 México

El crecimiento de México ha sido estable durante los últimos años, ya que ha contado con sólidos fundamentos macroeconómicos, entre los que destacan: (i) disciplina fiscal; (ii) banco central independiente; (iii) política monetaria enfocada en la estabilización de precios, (iv) crecimientos de reservas internacionales; (v) niveles reducidos y financiados de cuentas externas; y (vi) regulación, adecuación y capitalización del sistema financiero.

En el primer trimestre de 2014, la economía mexicana tuvo un desempeño débil, sin embargo la actividad económica en México registró una mejora durante el segundo y tercer trimestre, debido principalmente al dinamismo del sector externo y a la paulatina recuperación del gasto interno. Con esto se espera que el crecimiento del PIB se ubique entre 2.5 y 2.9 por ciento.¹²



Fuente: Banco de México

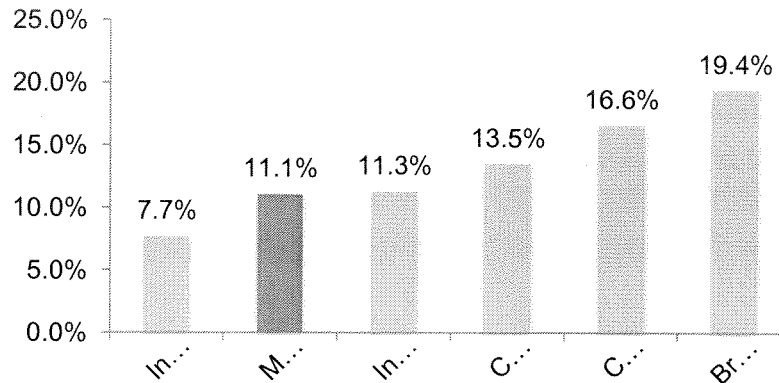
A pesar de que México cuenta con factores macroeconómicos sólidos y estables, así como finanzas públicas balanceadas, es importante destacar que existe un rezago en el gasto público del gobierno en comparación con el de países emergentes ya que en promedio Indonesia, India, China, Colombia y Brasil tienen un gasto público como porcentaje del PIB del 13.7%¹³, mientras que el de México es de sólo 11.1%.¹⁴

¹² Fuente: Banxico.

¹³ Fuente: KKR Global Institute.

¹⁴ Fuente: KKR Global Institute.

Consumo del Gobierno como % del PIB

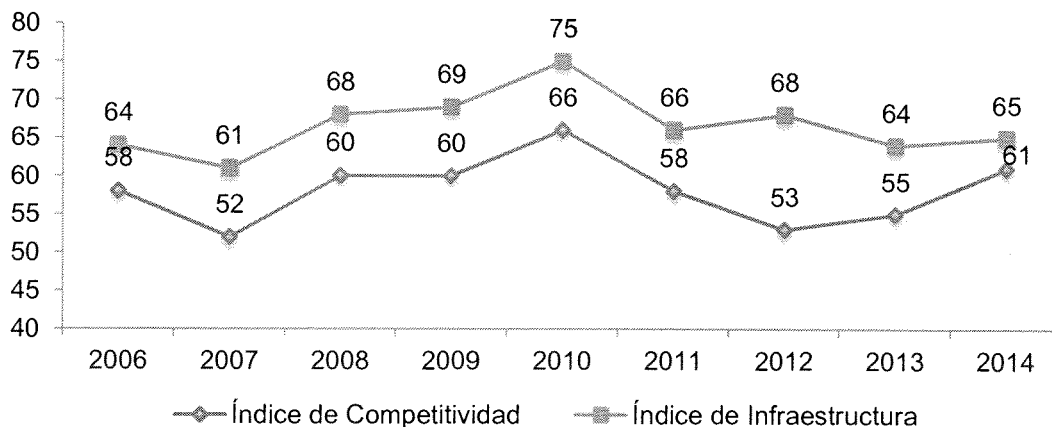


Fuente: Instituto Brasileño de Geografía y Estadística, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, INEGI, Central Statistical Organization, India Badan Pesar Statistik, China National Bureau of Statistics.

El bajo nivel de gasto público (como porcentaje del PIB) de México comparado con otros países emergentes, implican que los recursos destinados a inversiones en infraestructura resultan significativamente menores. Lo anterior vuelve aún más relevante la participación privada en la acumulación de capital fijo que logre incrementar las tasas de crecimiento de la economía mexicana.

La falta de productividad en México afecta directamente al crecimiento de la economía nacional. En 2006 México se ubicó en la posición 58 de 148 países evaluados en el Índice Global de Competitividad y para 2014 bajó tres posiciones, de un total de 144 países. La economía mexicana no ha mejorado significativamente su nivel de competitividad y gran parte es atribuible a la baja calidad e inversión en infraestructura.¹⁵

Índice de Competitividad e Infraestructura en México



Fuente: Foro Económico Mundial.

¹⁵ Fuente: Foro Económico Mundial

La dinámica del sector energético ha presentado una marcada tendencia a la baja en la producción, así como un fuerte crecimiento en la demanda, incrementando la dependencia a las importaciones. La lenta incorporación de energías renovables dentro del sistema energético nacional no ha logrado aumentar la oferta, impulsando aún más dicha dependencia.¹⁶

México ha mantenido tasas de crecimiento constantes en términos reales en los últimos años, sin embargo se espera que estas tasas incrementen en los próximos años. Esto requerirá un suministro de energía vasto, capaz de continuar satisfaciendo los requerimientos actuales, y suficiente para crear nuevos mercados y polos de desarrollo.

El Programa Nacional de Infraestructura 2007-2012, en conjunto con la creación del Fondo Nacional de Infraestructura ("**FONADIN**"), permitió incrementar la inversión promedio anual en infraestructura en 1.3% para el periodo 2007-2011 respecto al periodo 2001-2006¹⁷. Con la finalidad de acelerar los niveles de inversión en infraestructura que permitan acabar con el rezago ocasionado por niveles de inversión inferiores a los requeridos, es necesaria mayor inversión privada, así como una visión integral del desarrollo de infraestructura que permita una integración más dinámica entre las regiones del país.

La presente administración contempla impulsar el Programa Nacional de Infraestructura 2014 - 2018 (el plan de infraestructura más ambicioso de las últimas décadas) ("**PNI**") cuyos principales objetivos son: (i) contar con infraestructura y una plataforma logística de transporte y comunicaciones modernas; (ii) optimizar la coordinación de esfuerzos para la generación de infraestructura energética, (iii) impulsar a la infraestructura hidráulica tanto para consumo humano, riego agrícola así como para protección, (iv) fortalecer la infraestructura interinstitucional para mejorar los servicios de salud; (v) impulsar el desarrollo urbano y la construcción de viviendas de calidad; y (vi) desarrollar infraestructura para impulsar el turismo¹⁸.

Para alcanzar los objetivos del PNI se considera una inversión superior a los \$7.8 billones de Pesos, de los cuales 63% serán inversión pública y 37% será del sector privado¹⁹. El área de oportunidad existente en el sector de infraestructura se vuelve sumamente importante para la economía mexicana, ya que es una condición necesaria del crecimiento sólido y sostenido que permita elevar las tasas de productividad.²⁰

¹⁶ Fuente: Balance Nacional de Energía.

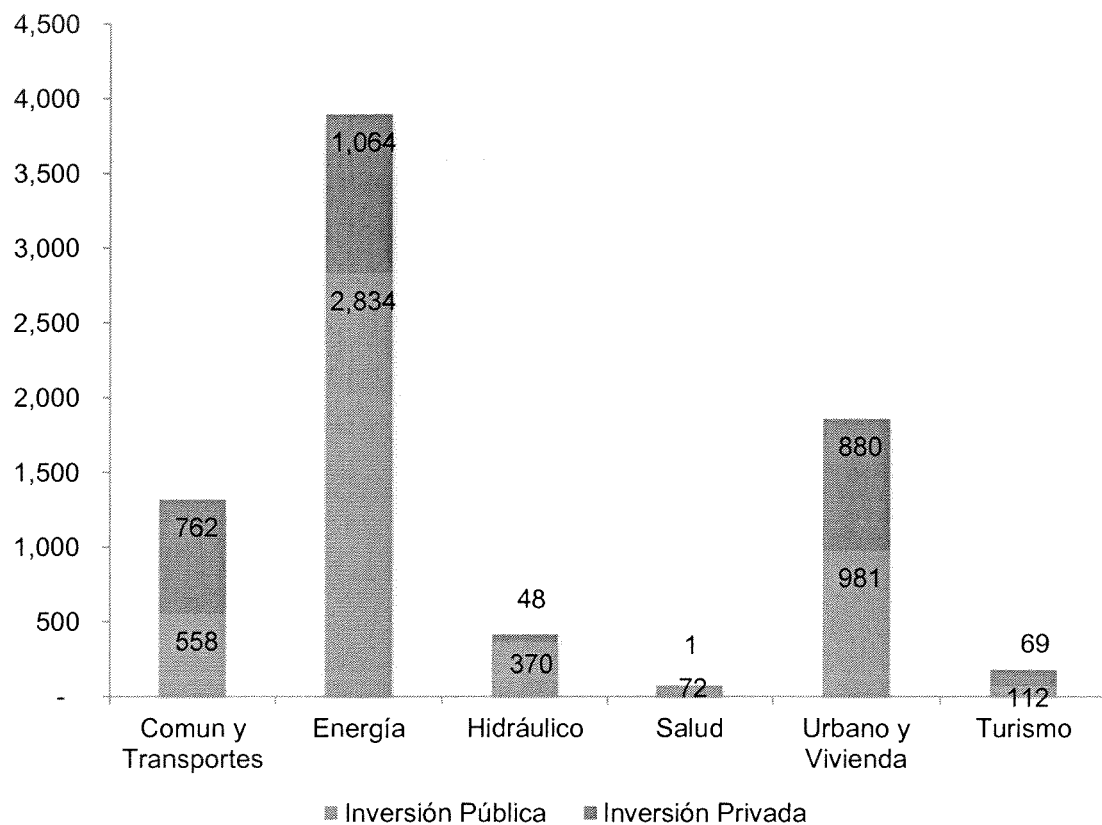
¹⁷ Programa Nacional de Infraestructura (2007-2012) y (2014 - 2018).

¹⁸ Programa Nacional de Infraestructura (2014 - 2018).

¹⁹ Programa Nacional de Infraestructura (2014 - 2018).

²⁰ Programa Nacional de Infraestructura (2014 - 2018).

Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018
(Miles de Millones de Pesos)

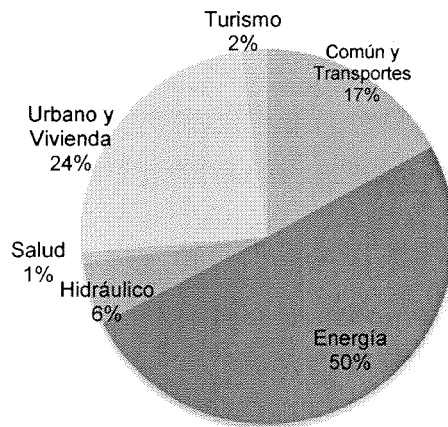


Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018.

Las inversiones más importantes se realizarán en energía (50.3% de la inversión total), mientras que el sector comunicaciones y transportes absorberá el 17.0% y el sector hidráulico el 5.4%.²¹

²¹ Programa Nacional de Infraestructura (2014 - 2018).

Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018



Fuente: Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018.

Este esfuerzo por mejorar la productividad del país se ve acompañado por las reformas estructurales impulsadas por la actual administración. El panorama económico actual coloca al país en un punto muy favorable al compararlo con las economías emergentes, ya que presenta una tasa de consumo robusto (69% del PIB)²², una amplia integración a la economía global (como resultado de una liberación comercial a través de numerosos tratados de libre comercio con más de 40 países) y una sólida inversión extranjera, factores que han impactado la actividad económica.

La reforma energética implicó reformas a 21 leyes y reglamentos aplicables al sector energético²³. Dentro de sus principales características destacan:

- (a) Consolidación de la propiedad de México sobre los hidrocarburos así como de la rectoría del estado en la industria;
- (b) Modelo de inversiones públicas y privadas en la exploración y extracción de hidrocarburos;
- (c) Apertura a la inversión privada y a la competencia en actividades de transporte y transformación industrial de hidrocarburos;
- (d) Constitución de un organismo público descentralizado (Centro Nacional de Control de Energía) con la finalidad de introducir competencia en la industria;
- (e) Fortalecimiento a Petróleos de México ("**Pemex**") y la Comisión Federal de Electricidad ("**CFE**"), al convertirlas en Empresas Productivas del Estado, con autonomía técnica, de gestión y presupuestal;
- (f) Establecimiento de una "ronda cero" para mantener los campos más productivos y las áreas de exploración donde haya realizado inversiones; y
- (g) Creación del Fondo Mexicano del Petróleo para la estabilización y el desarrollo, encargado de recibir, administrar y distribuir todos los ingresos petroleros de México.

La primera fase de implementación de estas reformas fue la Ronda Cero, en la cual se asignaron recursos para las empresas productivas del Estado (Pemex y CFE)²⁴. En la Ronda Uno se ofrecerán

²² Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática (INEGI).

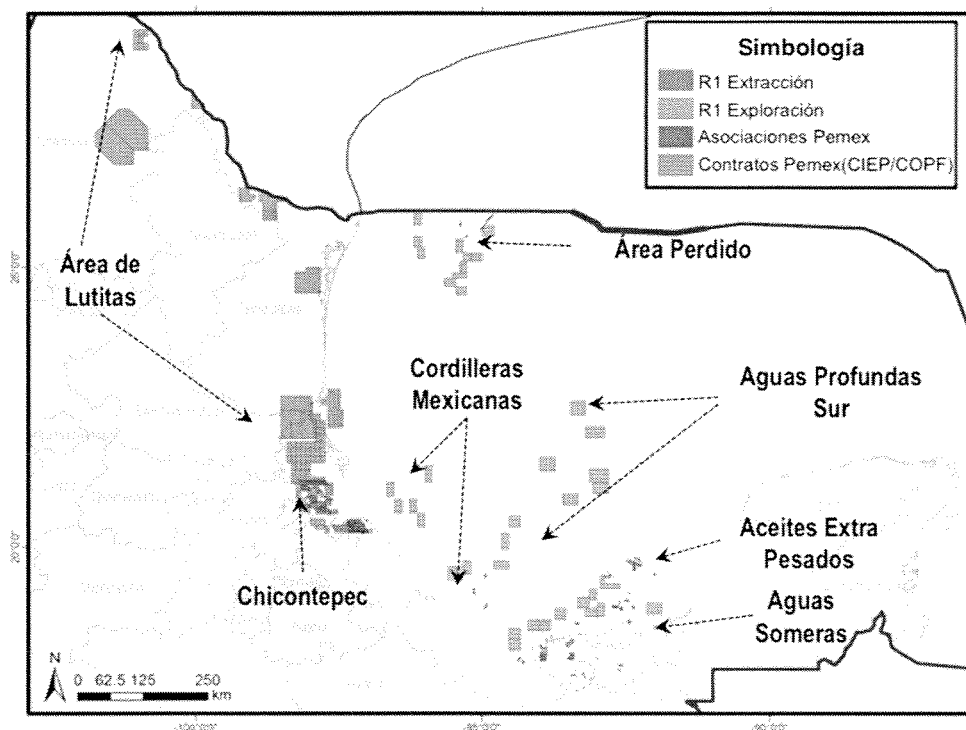
²³ Fuente: SENER.

²⁴ Fuente: SENER.

licencias y contratos de producción compartida para particulares nacionales y extranjeros²⁵. Se delinearon los procesos para participar y se estima una inversión total de EUA \$ 12.6 mil millones al año y EUA \$ 50.5 mil millones durante el periodo 2015-2018²⁶.

La Ronda Uno consiste en un portafolio de áreas y campos de diversas características, principalmente en la zona del Golfo de México y noreste del país. Estas áreas están agrupadas por Aguas Someras, Aceites Extra pesados, Chicontepec y No Convencionales, Terrestres y Aguas Profundas. En el cuadro se dividen las áreas por extracción, explotación, asociaciones con Pemex y Contratos Pemex (CIEP/COPF). En total se trata de 183 bloques en una superficie de 29,112 km² y un volumen estimado de 19,945 MMbpce (millones de barriles de petróleo crudo equivalente).

Áreas de Explotación Ronda 1



Fuente: Reforma Energética Ronda 1

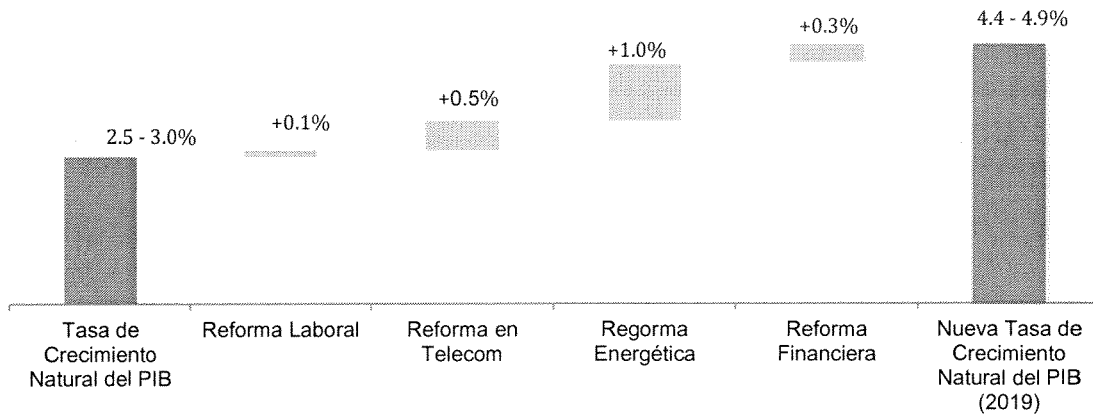
Se anticipa que las modificaciones estructurales al sector energético tengan un impacto positivo sobre el crecimiento potencial y el clima de inversión, de manera que se revierta el bajo ritmo de expansión que la economía ha exhibido.²⁷ Se espera que el crecimiento natural de la economía, con la correcta implementación de las reformas estructurales, incremente en 2% para el año 2019. Se estima un fortalecimiento gradual de la demanda interna como resultado del aumento esperado en la demanda externa y en la confianza de los consumidores y productores.

²⁵ Fuente: SENER.

²⁶ Fuente: Reforma Energética Ronda 1

²⁷ Fuente: Banxico.

Impacto estimado de las reformas estructurales sobre el crecimiento del PIB



Fuente: Banco de México

Con la finalidad de fomentar el desarrollo de infraestructura, la implementación de la nueva Ley de Asociaciones Público Privadas ("**Ley de APP**") en 2015 se espera (i) contar con una estructura contractual que alinee incentivos entre el sector privado y el desarrollo nacional, (ii) asegurar un entorno de competencia, y (iii) proveer de seguridad jurídica en la asignación de riesgos. En conjunto a este instrumento se permite crear un marco jurídico que beneficie las relaciones entre el sector público y privado.²⁸

III.3.3. Oportunidades de Inversión

Artha considera que las inversiones en Activos Reales dentro de los sectores infraestructura y energía ofrecen una buena oportunidad de inversión con gran potencial de crecimiento. Con la aprobación de la Reforma Energética en 2008 y su posterior Reforma Constitucional en 2013 se otorgó mayor autonomía a Petróleos Mexicanos en sus formas de organización, procesos de toma de decisiones y manejo presupuestal. En este contexto la apertura a inversionistas y operadores nacionales y extranjeros a través de la Ronda 1 genera una oportunidad de inversión de 50.5 mil millones de dólares entre 2015 y 2018.²⁹ Así, la Reforma Energética, en conjunto con el rezago de Desarrollo Urbano en el país y la implementación de la nueva Ley de APP, han dado entrada a la participación privada y han abierto oportunidades de inversión dentro de los sectores de infraestructura y energía.

Las políticas seguidas en la última década han sido orientadas a áreas urbanas carentes de infraestructura, servicios y equipamiento urbano, mientras que la población rural no ha tenido los apoyos necesarios de acuerdo a sus necesidades, lo que ha propiciado la existencia áreas urbanas con carencias en infraestructura, problemáticas en el suministro de servicio y equipamiento urbano, además de mala conectividad con las ciudades.

Como resultado del crecimiento del país, existe una importante necesidad de planeación de mediano y largo plazo fomentando el ordenamiento territorial a nivel estatal y municipal a lo largo del país, además de la dotación de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos entre otros.

La industria energética a nivel mundial se ha visto modificada debido a varios movimientos que han

²⁸ Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018

²⁹ Fuente: Reforma Energética: Ronda 1. Secretaría de Energía, SHCP, Comisión Nacional de Hidrocarburos

intervenido en el mercado observando volatilidad en los diferentes productos. Estados Unidos de América ha avanzado de forma significativa en la producción energética, principalmente de gas natural, debido al éxito mostrado en la extracción de yacimientos localizados en el Golfo de México, y depósitos de gas en lutitas, lo cual ha reducido los precios de mercado en Norteamérica y ha causado un cambio en el consumo de la región.

Adicionalmente, las iniciativas del mercado norteamericano por extracción de materia energética no convencional – gas y petróleo en lutitas, extracción en aguas profundas, entre otros – los cuales significan un mayor costo de extracción (entre EUA \$ 40 y EUA \$ 60 por barril)³⁰, han incrementado el nivel de competitividad en el sector. Como reacción a estas iniciativas, se han observado respuestas en los países del Medio Oriente para mantener su participación de mercado, los cuales han reducido el precio del crudo a nivel mundial debido a sus costos de extracción, el cual puede llegar a ser alrededor de EUA \$ 20 por barril. Esta tendencia de reducción del precio no se prevé que pueda mantenerse dada la demanda global de crudo, prueba de ello es el presupuesto que Arabia Saudita aprobó para 2015 con un precio de presupuesto por barril en EUA \$ 80.³¹

México se ha visto afectado debido a la reducción de precios de mercado, mientras que sus costos de extracción se mantienen. La dinámica del sector energético en el país ha presentado una baja en la producción y un fuerte crecimiento en la demanda, incrementando la dependencia a las importaciones. La lenta incorporación de energías renovables dentro del sistema energético nacional no ha logrado impulsar la oferta, reforzando aún más dicha dependencia.

Las energías renovables son aquellas que utilizan energía generada de forma natural, por lo que se encuentran disponibles de forma continua y/o periódica. Es importante señalar que actualmente existe el mandato legal de generar el 35% de la electricidad a partir de energías no fósiles en 2024.³² Para alcanzar esta meta, la Comisión Nacional de Hidrocarburos (“CNH”) incentivará a que los proyectos de energías no fósiles obtengan un subsidio de las energías producidas con combustible fósil, el cual puede ser directo o a través de Bonos de Carbono.

Durante los últimos años se han llevado a cabo importantes acciones que han mejorado la situación del sector energético, ya que se han multiplicado las inversiones en actividades exploratorias, se ha fomentado la diversificación del sector a través de nuevas regulaciones que incentivan la participación de las energías renovables, se han materializado las reconfiguraciones de refinerías a lo largo del país, y se ha comenzado un importante programa de expansión del sistema de transporte de gas natural en el país.

Entre los años 2000 y 2011, el consumo de energía en el país creció a un promedio anual de 2.1%, tasa superior a la que presentó el PIB, cuyo crecimiento anual fue de 1.8%. La producción de energía primaria disminuyó a una tasa anual de 0.3% y de continuar esta tendencia, México se convertiría en un país estructuralmente deficitario en energía para el 2020³³.

Actualmente se cuenta con una capacidad de generación de energía suficiente para abastecer la demanda, debido a las fuertes inversiones en plantas de “ciclos combinados” con base en gas natural, combustible con el cual actualmente se genera cerca del 50% de la electricidad del país. Esta tendencia se debe, en parte, a la reducción en los precios del gas natural en los últimos años y a la mayor eficiencia de estas plantas con respecto a las que emplean derivados del petróleo. La tendencia actual sugiere mayor demanda nacional de gas natural, ya que las inversiones del país en hidrocarburos se enfocan prioritariamente en la extracción de petróleo, además de que el costo de extracción de gas natural alcanzado en Estados Unidos es inferior al de México, abaratando el precio de importación del mismo³⁴.

³⁰ Fuente: Secretaría de Energía.

³¹ Bloomberg.

³² Estrategia Nacional de Energía 2013-2027, SENER.

³³ SENER.

³⁴ SENER.

1. Oportunidades de Inversión en Infraestructura

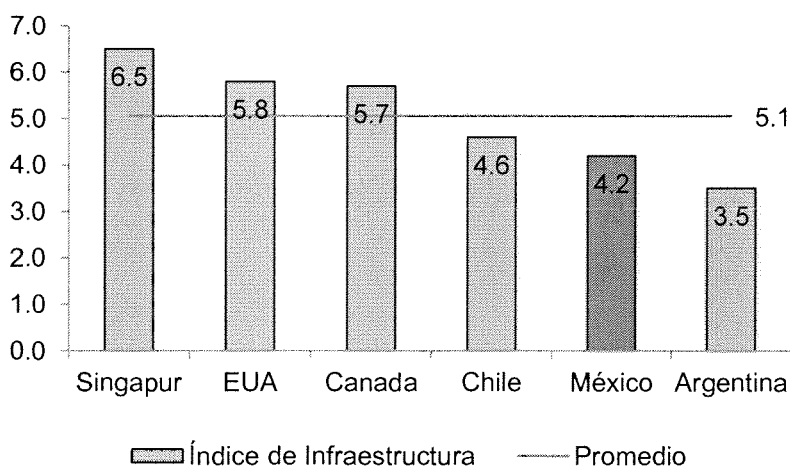
| | Fundamento | Oportunidades |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comunicaciones y transportes | Infraestructura insuficiente que presenta saturaciones | Infraestructura Carretera, Ferroviaria, Portuaria, Aeroportuaria y Telecomunicaciones |
| Desarrollo Urbano | Dinámica demográfica y crecimiento desordenado | Desarrollo de infraestructura para la ubicación estratégica de sectores industriales, logísticos y urbanos |
| Hidráulico | Oferta escasa e incremento de uso intensivo de agua por diferentes actividades | Optimización de recursos con el objetivo de abatir los rezagos del sector, así como rehabilitación, mantenimiento y, en muchos casos, sustitución de la infraestructura existente |
| Energía | Apertura del sector energético | <p>Energía no renovable: la reforma energética abre una oportunidad de inversión privada en el sector energético (exploración, producción, refinación, almacenamiento y transporte)</p> <p>Energía renovable: la creciente demanda de energía y la visión de generar el 35% de la electricidad a partir de energías no fósiles, permiten oportunidades de inversión en este sector</p> |

i. Comunicaciones y Transportes

Uno de los principales componentes para el desarrollo del país es la infraestructura de comunicaciones y transportes de estándares internacionales, lo cual permite incorporar las necesidades de movilidad y carga para todas las industrias de la economía.

Para el 2014, el Índice de Infraestructura se ubicó en 4.2, posicionando a México en el lugar número 65 de 144, bajando una posición respecto al periodo 2006-2014.³⁵

Índice de Infraestructura

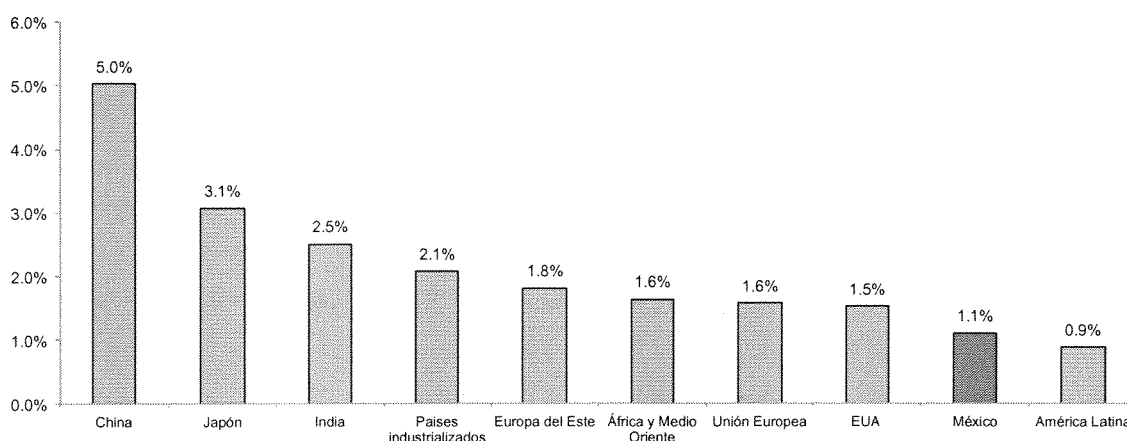


³⁵ Fuente: Foro Económico Mundial. Índice de Calidad de Infraestructura. Medición 1 a 7, en donde 7 es el mayor.

Fuente: Foro Económico Mundial.

El bajo desarrollo de la infraestructura de comunicaciones y transportes en México se debe a diferentes factores entre los cuales destaca una regulación excesiva, así como un nivel bajo de inversión. Durante el periodo 1992-2011, México invirtió en promedio el 1.1% del PIB anual en infraestructura de comunicaciones y transportes, situándose por debajo de la media de países como Estados Unidos y China (este último invirtiendo más del 5.0% del PIB).³⁶

Inversión en Infraestructura en Comunicaciones y Transportes (% del PIB)



Fuente: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Foro Internacional del Transporte.

a) Infraestructura Carretera

La red carretera cuenta con cerca de 377,660 km de longitud, de los cuales el 13% corresponden a la red federal (50 mil km), 22% a la red estatal (84 mil km) y 45% a la red rural (169 mil km).³⁷

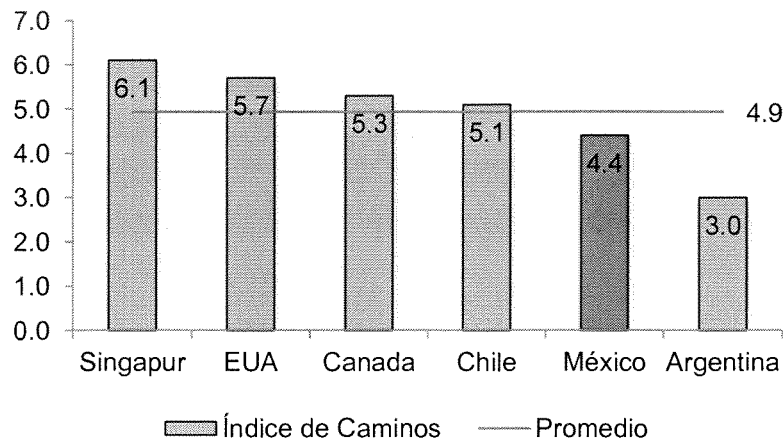
La infraestructura carretera cuenta con grandes deficiencias debido a la saturación que presenta en los puntos de conexión con las principales ciudades del país, así como en los accesos a puertos y cruces internacionales. México se ubica en la posición número 52 de 144 (con un Índice de Infraestructura Carretera de 4.4).³⁸

³⁶ Fuente: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. Foro Internacional del Transporte.

³⁷ Fuente: Programa Nacional de Infraestructura (2014-2018).

³⁸ Fuente: Foro Económico Mundial.

Calidad de Carreteras

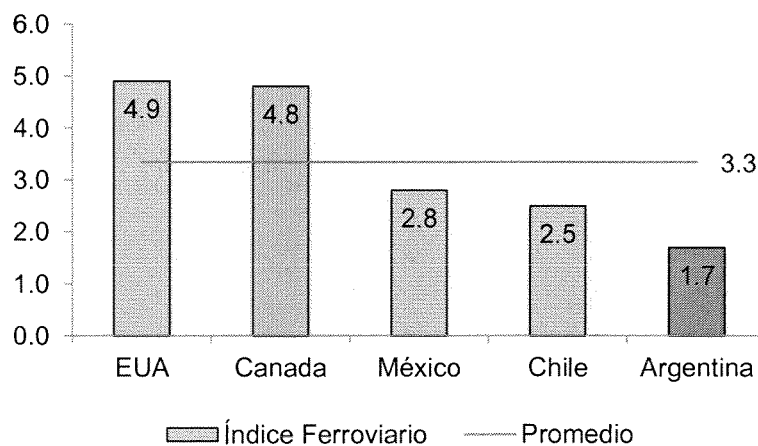


Fuente: Foro Económico Mundial.

b) Infraestructura Ferroviaria

México cuenta con una red ferroviaria deficiente, por debajo de sus principales socios comerciales. Estados Unidos y Canadá se ubican, en términos del Índice Ferroviario, en la posición 15 y 18, respectivamente. La productividad de la Infraestructura Ferroviaria ha disminuido debido a: (i) falta de libramientos en zonas urbanas, (ii) proyecciones de oferta limitada debido a una demanda creciente, y (iii) bajos niveles de inversión para mantener y mejorar la red ferroviaria y sus puntos de conexión con las Administraciones Portuarias Integrales ("**API**")³⁹.

Calidad de la Infraestructura Ferroviaria



Fuente: Foro Económico Mundial.

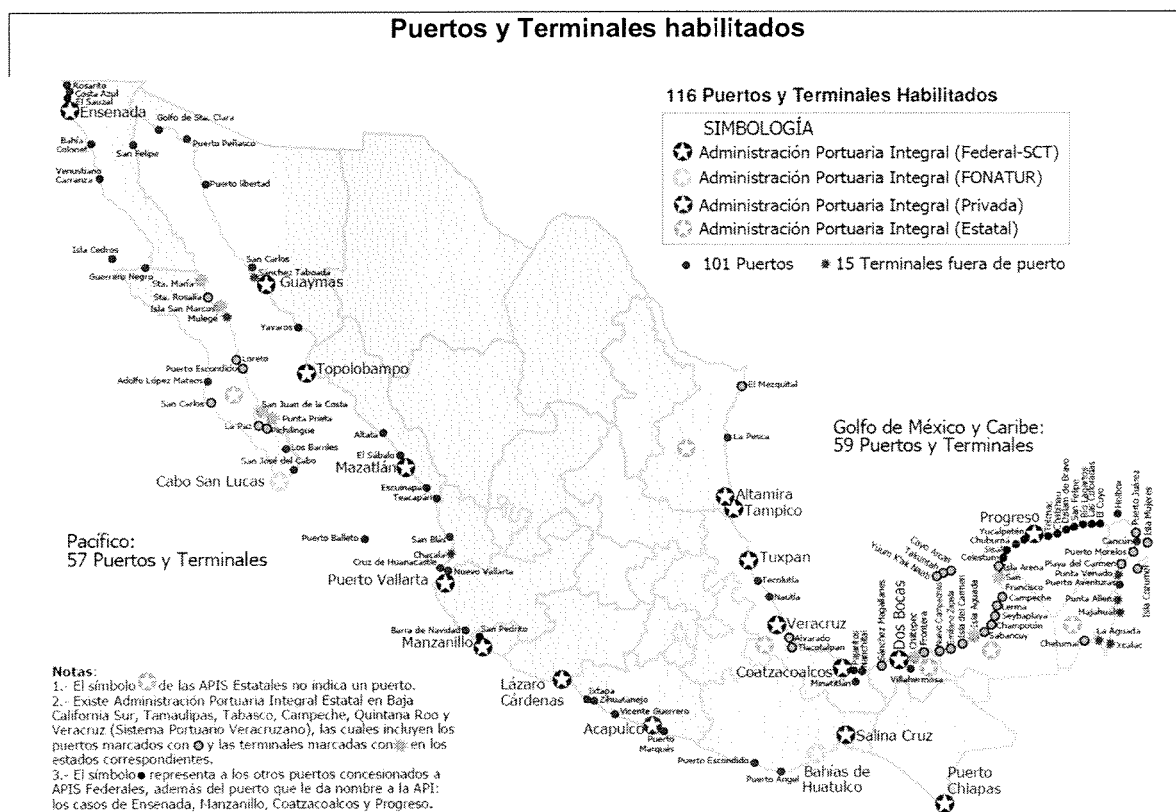
³⁹ Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

c) Infraestructura Portuaria

El sistema Portuario Nacional se compone de 117 puertos y terminales, de los cuales 71 son federales y están concesionados a 25 API. De estas últimas, 16 están a cargo de la SCT, 2 a cargo del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), 6 son estatales y 1 es privada.⁴⁰

Del total de los puertos y terminales, los principales puertos comerciales son Altamira, Veracruz, Manzanillo y Lázaro Cárdenas. Estos puertos movilizan el 96% de la carga de contenedores, 65% del granel agrícola, 40% del granel mineral y 38% de la carga suelta en general. El crecimiento constante de la carga ha generado que la infraestructura en puertos estratégicos esté al límite de su capacidad.⁴¹

Durante el periodo 2007-2012, se invirtieron 56 mil millones de pesos. De este monto, cerca de 25 mil millones de pesos provienen de recursos privados. La tasa de crecimiento de la inversión pública en infraestructura Portuaria fue del 12% y la inversión privada presentó una tasa de crecimiento a lo largo del periodo 2007-2012 de -7.4%.⁴²



Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes

Artha Capital considera que los principales retos para los puertos mexicanos en los próximos años serán: (i) adecuar su infraestructura para crear puertos de clase mundial que puedan recibir buques de última generación y (ii) contar con una dotación apropiada de accesos terrestres (carretera y ferrocarril) que permitan aprovechar economías de escala.

⁴⁰ Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

⁴¹ Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

⁴² Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

La Secretaría de Comunicaciones y Transportes contempla la necesidad de inversiones futuras tanto para la ampliación, rehabilitación, modernización y mejoras en conectividad de puertos concentradores y regionales. Este desarrollo de nueva infraestructura incluye ampliaciones al canal de Progreso, terminales modernas para cruceros (Guaymas, Manzanillo, Puerto Vallarta, Puerto Chiapas) e infraestructura portuaria para la construcción de nuevas terminales.

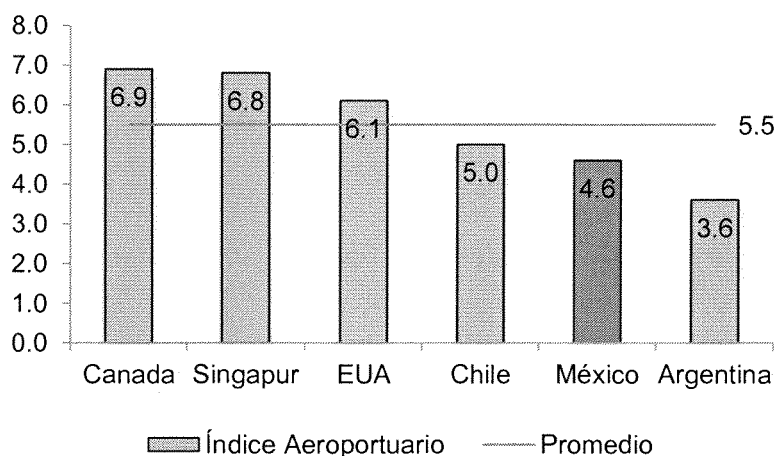
Se espera consolidar los puertos como centros logísticos, de suministro y de actividades industriales y de servicios, teniendo como principales objetivos el desarrollo de:

- Zonas de actividades logísticas
- Centros de atención al transporte
- Patios de Maniobras
- Recintos fiscalizados estratégicos
- Parques industriales
- Áreas de transferencia

d) Infraestructura Aeroportuaria

Al comparar a México con sus principales socios comerciales, el Índice de Infraestructura Aeroportuaria ubica al país cerca de 1 punto por debajo del promedio de éstos, debido principalmente a la saturación del Sistema Aeronáutico Nacional. El principal aeropuerto de México (Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México) ha rebasado su capacidad óptima de diseño, mientras que los pronósticos de demanda para el 2018 indican que otros aeropuertos importantes (Toluca, Monterrey, Chihuahua y Culiacán) se encontrarán saturados.⁴³

Índice de Infraestructura Aeroportuaria



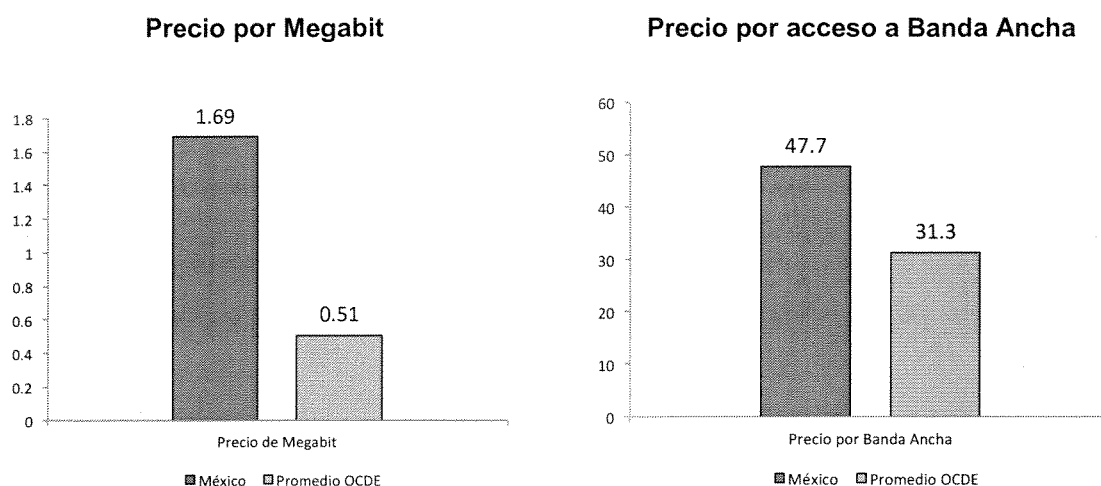
Fuente: Foro Económico Mundial.

e) Telecomunicaciones

El sector de telecomunicaciones ha presentado una baja inversión, implicando que México tenga los costos más altos en este sector, tanto en precio por megabit como en precios de acceso a banda ancha. El país cuenta con una infraestructura limitada en términos de calidad y cobertura.⁴⁴

⁴³ Fuente: Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

⁴⁴ Fuente: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.



Fuente: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

Con la finalidad de incrementar la productividad y competencia de este sector, la cual permita una reducción de costos, se realizó una reforma en materia de telecomunicaciones. Dicha reforma considera, entre otras cosas: (i) incrementar la red troncal de fibra óptica; (ii) instalar una red compartida de servicios móviles; (iii) cambiar a televisión digital terrestre, y (iv) tener conectividad de banda ancha en sitios públicos.

ii. Desarrollo Urbano

Históricamente, el desarrollo urbano de México ha mostrado un crecimiento en el que destaca la concentración de gran número de personas y gran parte de la generación económica en pocas ciudades, así como el fuerte incremento de vivienda en lugares que se encuentran alejados de las áreas industriales, comerciales y de las zonas de oficinas.

Las políticas seguidas en la última década privilegiaron la producción masiva de viviendas urbanas de manera extensiva localizadas en lugares con suelo a bajos precios, lo que propició áreas urbanas con carencias en infraestructura, problemáticas en el suministro de servicios y equipamiento urbano, además de mala conectividad con la zona central de las ciudades. Cada año se requieren 1.6 millones de nuevas viviendas de todo tipo, resultado de los efectos combinados de creación de nuevos hogares, así como de la sustitución de los ya existentes.⁴⁵

El rezago en el sector vivienda continúa debido (i) al importante crecimiento de la demanda de viviendas nuevas (tanto nuevos hogares como sustitución de los mismos); (ii) a dificultades de las desarrolladoras en contribuir a la oferta, y (iii) a una deficiente planeación urbana en coordinación entre los diferentes actores de la industria.

Actualmente, y como resultado de este crecimiento desordenado, existe una importante necesidad de planeación de mediano y largo plazo, fomentando el ordenamiento territorial a nivel estatal y municipal a lo largo del país.

El Programa Nacional de Infraestructura considera que un impulso al desarrollo Urbano y a la construcción de viviendas necesita una acción coordinada entre todos los agentes dentro del sector, así como esquemas de financiamiento sustentables. Con esto, el sector requiere inversión pública por cerca

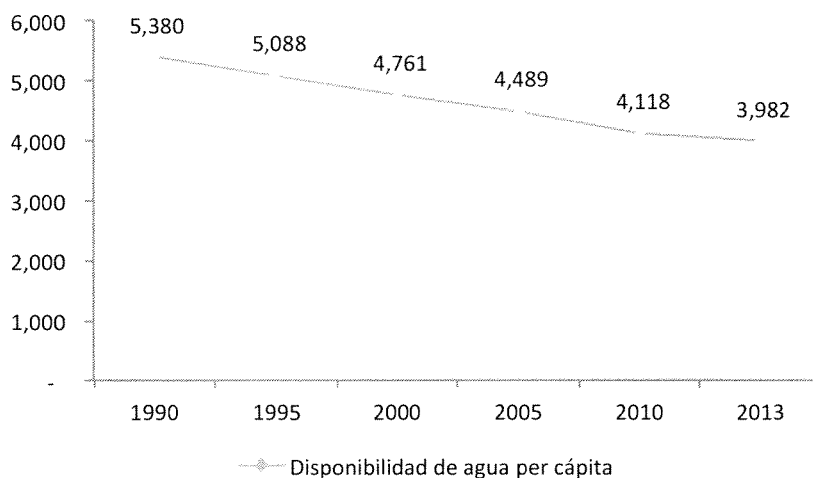
⁴⁵ Fuente: Programa Nacional de Infraestructura (2014 – 2018).

de 1.86 billones de Pesos, y se estima que la inversión privada sea de cerca de \$ 0.87 billones de Pesos.⁴⁶

iii. Hidráulico

El sector hidráulico tiene rezagos importantes en México. El aumento de población del país y de los usos intensivos de las actividades económicas han incrementado la demanda por una mayor infraestructura hidráulica. Este crecimiento poblacional se ve reflejado en que la disponibilidad de agua per cápita haya disminuido drásticamente durante el periodo 1990-2013, pasando de cerca de 5 mil m³ anuales a menos de 4 mil m³.⁴⁷

Disponibilidad de Agua per cápita



Fuente: Comisión Nacional del Agua

Artha Capital considera que el sector opera con ineficiencias derivado de la carente y deteriorada infraestructura, provocando costos de operación elevados.

2. Oportunidades de Inversión en Energía

i. No Renovables

a. Exploración y Producción

México ha presentado un deterioro en los principales indicadores en materia de hidrocarburos. En cuanto a la producción de crudo, México ocupó en 2013 el lugar 10 a nivel mundial, mientras que en producción de gas natural la posición 14; en contraste con el año 2000 en donde México ocupaba las posiciones 5 y 14 de la producción mundial de petróleo y gas natural, respectivamente.⁴⁸

En reservas probadas de crudo, México ocupó el lugar 18 en 2013, mientras que en gas natural fue el lugar 35; en contraste con el año 2000, en donde el país fue lugar 12 en reservas de crudo y 28 de gas natural.⁴⁹

⁴⁶ Fuente: Programa Nacional de Infraestructura (2014 – 2018).

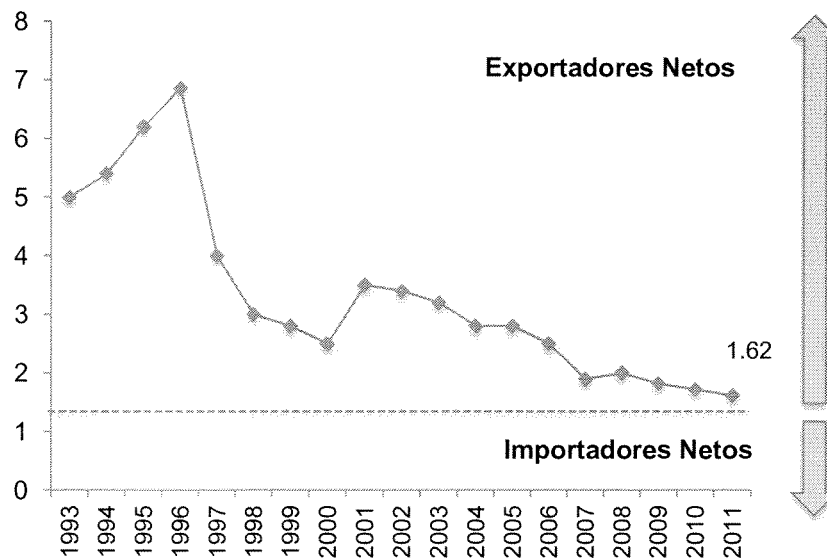
⁴⁷ Fuente: Comisión Nacional del Agua.

⁴⁸ BP. Statistical Review of World Energy 2014.

⁴⁹ BP. Statistical Review of World Energy 2014.

El incremento en la demanda doméstica de petrolíferos y gas natural con producción interna se ha convertido en un reto importante, el cual a la fecha se ha compensado con importaciones (actualmente se importa el 20% de petrolíferos y 49% de las gasolinas que se consumen). México ha perdido el estatus de exportador neto, ya que en 1996 el ratio entre exportaciones e importaciones alcanzaba 6.86, mientras que para 2011 este indicador llegó a 1.62.⁵⁰

Exportaciones/Importaciones



Fuente: Pemex

El sector energético se caracteriza por su constante innovación y búsqueda de soluciones eficientes que minimicen costos, por esa razón. El Plan de Negocios de Pemex y sus Organismos Subsidiarios 2014 – 2018 incorpora las tendencias que se pretenden alcanzar en diferentes sectores de la exploración y producción tales como⁵¹:

- Perforación de pozos
- Procesamiento submarino
- Exploración de crudo y gas
- Recuperación de crudo
- Automatización de plataformas
- Tecnologías *single-pad drilling* para la producción de gas natural
- Sistemas de Inspección de corrientes

Crudo

Para 2013, la producción de crudo promedió 2,522 miles de barriles diarios, registrando un incremento en la producción de crudo ligero de 1.6% (debido principalmente a una mayor producción en los campos Kuil, Onel y Chuhuk)⁵². Por otro lado, la producción marina (cerca del 80% del total de crudo producido) ha tenido una reducción natural en su capacidad productiva debido a la madurez de Cantarell⁵³.

⁵⁰ Fuente: Pemex.

⁵¹ Fuente: Plan de Negocios de Pemex y sus Organismos Subsidiarios 2014 – 2018.

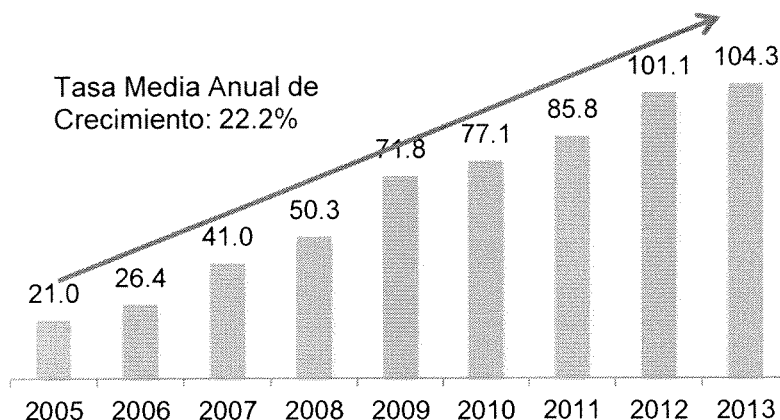
⁵² Fuente: SENER.

⁵³ Fuente: SENER.

La producción de crudo se ha mantenido estable en los últimos años, reduciendo la tasa de declinación de la producción. Las inversiones realizadas en los últimos años han permitido el descubrimiento de nuevos yacimientos y la compensación de la declinación en algunos otros. Las reservas probadas de hidrocarburos ascienden a 13,438 millones de barriles de petróleo crudo equivalente (Mmbpce). De éstas, el 73% corresponde a crudo; 9% a condensados y líquidos de planta y el 18% a gas seco equivalente⁵⁴.

En los últimos años, Pemex ha logrado mantener una tendencia creciente en la tasa de restitución de reservas (incorporando un barril a las reservas probadas por cada barril producido), al pasar de 21% a 104% en el periodo 2005-2013⁵⁵. Lo anterior es equivalente a un incremento anual de crecimiento compuesto de 22.2% durante el periodo. La tasa registrada de 104.3% al 1 de enero del 2013 implica que Pemex ha logrado una reposición del inventario de reservas probadas superior a su producción de hidrocarburos.⁵⁶ Aunque ha perdido competitividad contra otros países.

Tasa de restitución de reservas probadas¹



¹Reservas registradas al 31 de diciembre del año anterior de 2005 a 2008 y al 1 de enero de cada año de 2009 a 2013

Fuente: Pemex.

Gas Natural

La producción de gas natural registró un incremento para el periodo 2000-2010, sin embargo para el periodo 2010-2012 registró una reducción de 4.4%⁵⁷. El crecimiento se vio vinculado a una mayor oferta de gas no asociado, así como al mejor aprovechamiento e incremento en la capacidad de procesamiento por parte de Pemex Gas y Petroquímica Básica. El decremento de inversión en gas y petroquímica básica ha apoyado la disminución de producción en México, mientras que la demanda en la región incrementa debido a la reducción de precios.

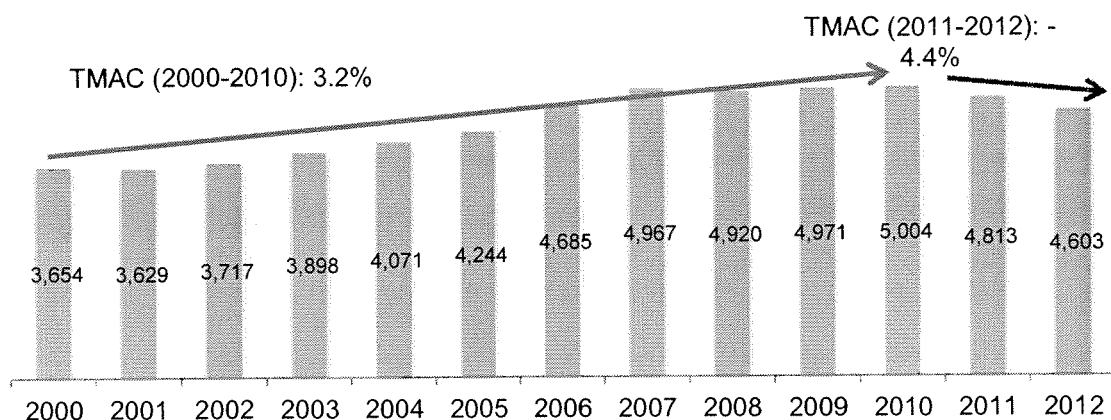
⁵⁴ Fuente: PEMEX.

⁵⁵ Fuente: PEMEX.

⁵⁶ Informe Anual PEMEX 2013.

⁵⁷ Fuente: PEMEX.

Producción de gas natural¹ (MMpcd)

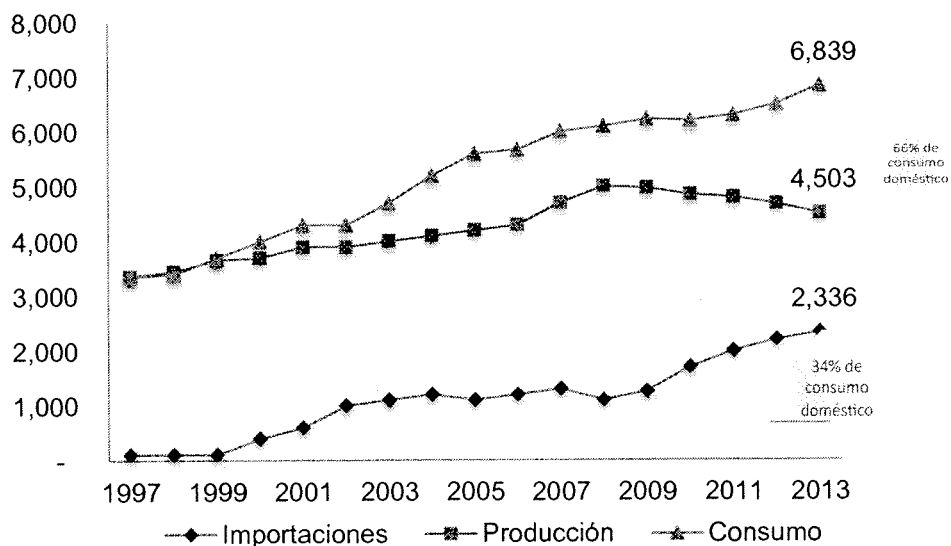


Fuente: Pemex.

Nota: Incluye producción de gas seco de plantas y directo de capos, etano inyectado a ductos y otras corrientes

El consumo de gas natural ha registrado una tasa de crecimiento anual de 5.6%, hasta alcanzar un volumen de 6,839 millones de pies cúbicos diarios (MMpcd)⁵⁸. La insuficiente producción de gas natural en el país, sumada a una demanda creciente, ha tenido como consecuencia un incremento en las importaciones. Entre 2001 y 2011, las importaciones netas de gas crecieron 17% y para el último año de referencia representaron 27% con respecto a la oferta.⁵⁹

Consumo y Producción de Gas Natural (Millones de pies cúbicos por día)



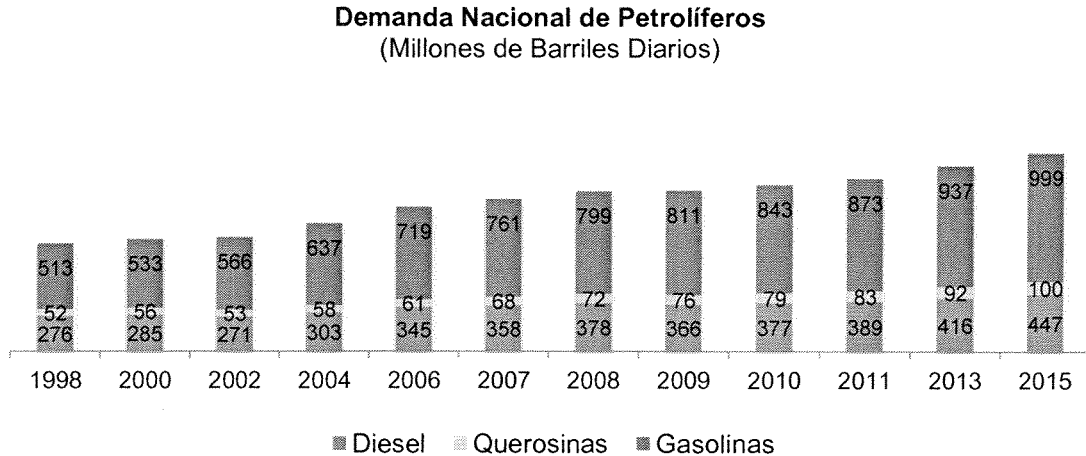
Fuente: Pemex

⁵⁸ Fuente: PEMEX.

⁵⁹ Petróleos Mexicanos.

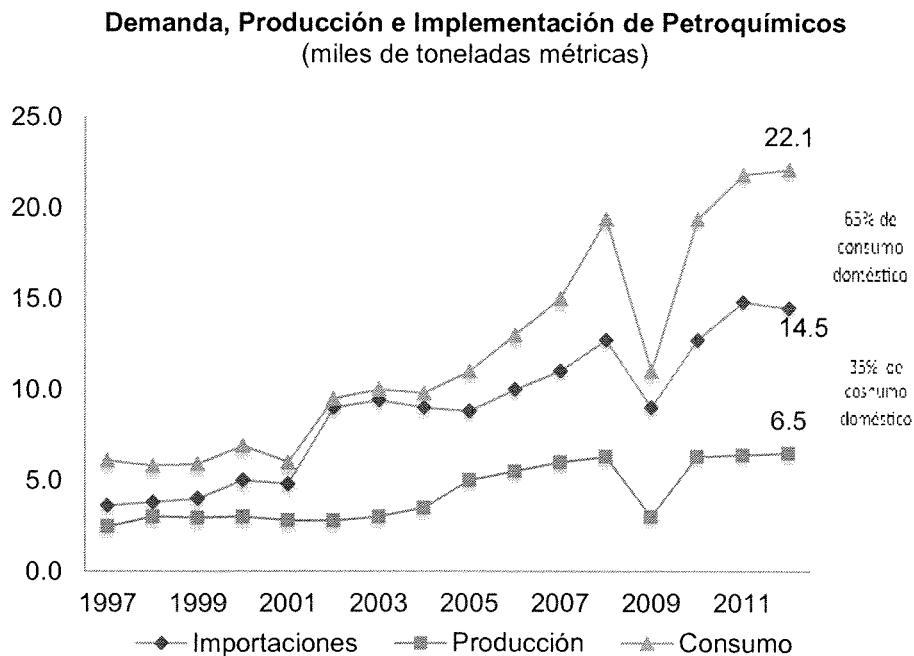
b. Refinación

La demanda nacional de petrolíferos en México ha tenido un crecimiento importante en los últimos años observando, para el periodo 2010-2011, una tasa media anual de crecimiento de 5.8%, mientras que para el periodo 2010-2015, registró una tasa de crecimiento de 5.9%⁶⁰.



Fuente: Pemex

El crecimiento del consumo doméstico de petroquímicos a tasas mayores a las de la economía y muy superiores al comportamiento histórico, ha generado un desbalance entre la oferta interna y la demanda. Este desbalance ofrece una de las mayores oportunidades de inversión en el sector, ya que las importaciones representan hasta un 65% del consumo doméstico⁶¹.



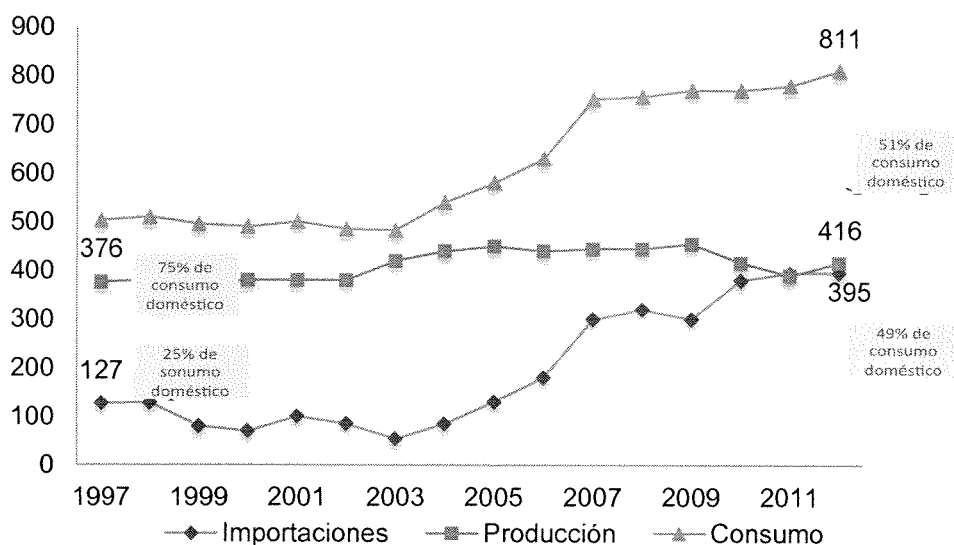
⁶⁰ Fuente: PEMEX.

⁶¹ Fuente: PEMEX.

Fuente: Pemex

Se prevé un mayor consumo de combustibles y petrolíferos (principalmente gasolina), debido al incremento de la población y la mayor demanda de vehículos motorizados. Tan sólo en los últimos diez años, el parque vehicular se incrementó en 92%, los vehículos particulares en 97% y los vehículos pesados en 72%.⁶² En el mismo período la demanda de petrolíferos creció 3.3% anualmente, principalmente impulsada por el sector transporte.⁶³ Este incremento en demanda se ha cubierto y seguirá cubriéndose por medio de importaciones, ofreciendo una importante oportunidad de inversión en el sector para consumo principalmente nacional.

Consumo y Producción de Gasolina
(Miles de barriles por día)



Fuente: Pemex

El Sistema Nacional de Refinación (SNR) cuenta con una amplia y compleja infraestructura en el territorio nacional. Dicho organismo cuenta con seis refinерías con la capacidad de procesar 1.64 millones de barriles diarios (MMbd).⁶⁴ El SNR enfrenta un importante rezago en la construcción de infraestructura, tanto de transporte como de distribución y manejo de productos. Esta situación le ha restado flexibilidad operativa y ha limitado su capacidad para responder a las necesidades del mercado de manera eficiente, lo que ha incrementado la vulnerabilidad de sus operaciones.

Para respaldar el crecimiento económico del país, se deberá desarrollar nueva infraestructura que garantice el suministro de energía. Por esa razón, es necesario contar con una oferta permanente eficiente. En este aspecto, se encuentran áreas de oportunidad en la construcción de infraestructura con la finalidad de dar soluciones a los problemas operativos del SNR.⁶⁵

- Renovación de la infraestructura productiva del Sistema Nacional de Refinación
- Consolidación de la reconfiguración del Sistema Nacional de Refinación; y
- Construcción de infraestructura para la producción de gasolina y diésel.

⁶² Fuente: INEGI

⁶³ Fuente: INEGI.

⁶⁴ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027

⁶⁵ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027

c. Transporte, almacenamiento y distribución

Existe una desigualdad regional en infraestructura y abastecimiento de los recursos energéticos con los que cuenta el país. La zona norte cuenta con un desarrollo importante de infraestructura, tanto de procesamiento como de transporte de combustibles, el cual permite suministrar los energéticos que impulsan la actividad económica de los polos de desarrollo industrial. El sur del país cuenta con una importante cantidad de recursos energéticos; sin embargo, su infraestructura de transporte para abastecer a las localidades es limitada o inexistente.

La infraestructura eléctrica que conecta ambas regiones está llegando al límite de su capacidad, impidiendo que se compartan los recursos e impactando de forma negativa el desarrollo económico de ambas regiones. Por ello, existe una importante oportunidad de inversión enfocada a mejorar el suministro de energía en todo el territorio, aprovechando las oportunidades que presentan las regiones con recursos energéticos y creando polos de desarrollo industrial, lo cual creará las condiciones que permitan un mejor desarrollo económico nacional.

d. Gasoductos

Con las modificaciones al reglamento de gas natural realizadas en 1995 se permitió la participación privada en actividades de transporte, almacenamiento y distribución de gas natural.⁶⁶ Sin embargo, la expansión del sistema nacional de gasoductos ha sido limitada, lo que resulta insuficiente para atender la creciente demanda nacional de gas natural que se ha presentado desde 1994 en América del Norte.⁶⁷

La demanda de gas natural en México ha aumentado durante el periodo 2000-2011, con una tasa media de crecimiento anual de 5.7%. Este incremento ha sido impulsado por la demanda del gas natural en los sectores eléctrico y petrolero, que mostraron una tasa media de 10.7% y 4.8%, respectivamente.⁶⁸

La infraestructura insuficiente y la demanda creciente han desembocado en la saturación de transporte en el Sistema Nacional de Gasoductos.⁶⁹ En este sentido, el siguiente esquema muestra la infraestructura para el transporte de gas entre los puntos de demanda y oferta destacando el limitado envío de gas a la zona sur, así como la situación deficitaria de la zona centro-occidente debido a que no cuenta con producción propia.⁷⁰

⁶⁶ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027.

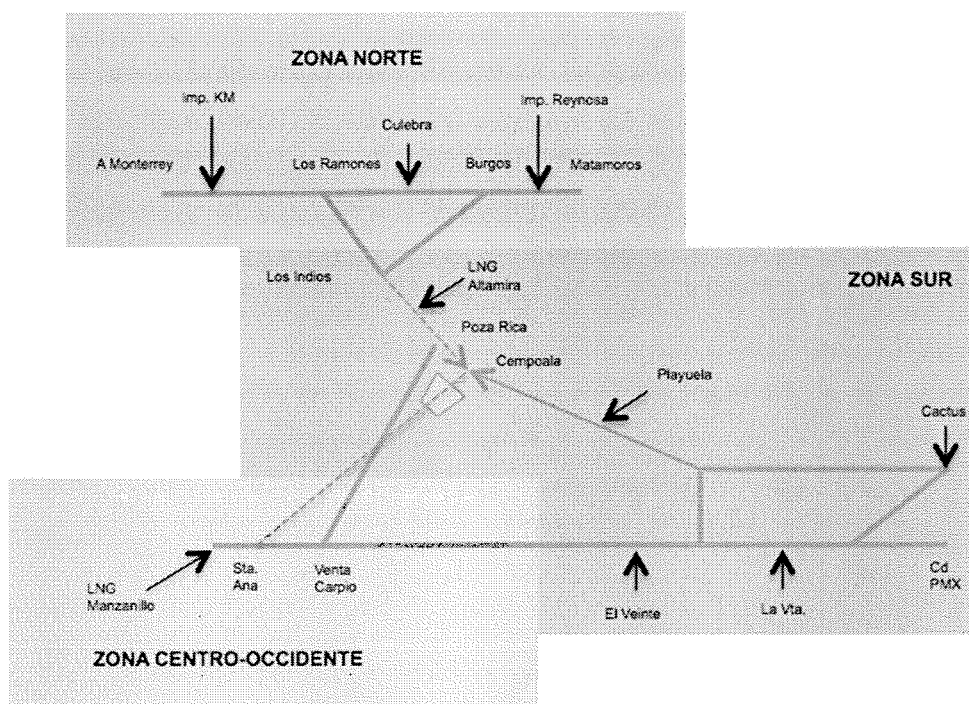
⁶⁷ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027.

⁶⁸ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027.

⁶⁹ Fuente: PEMEX.

⁷⁰ Fuente: PEMEX.

Esquema de Transporte de Gas Natural



Fuente: Pemex

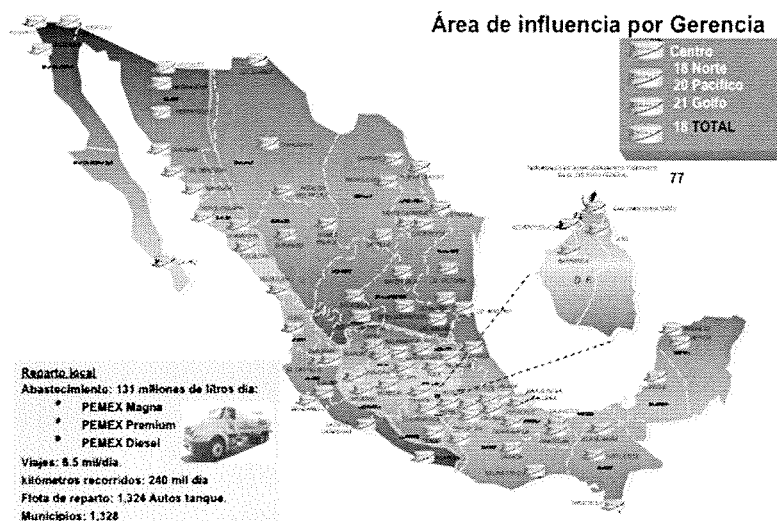
e. Terminales de Almacenamiento y Reparto

Actualmente, Pemex cuenta con 77 Terminales de Almacenamiento y Reparto (centro de trabajo para el almacenamiento de productos), dentro de cuatro Gerencias de Almacenamiento y Reparto (Norte, Centro, Golfo y Pacífico)⁷¹.

De acuerdo a la Estrategia Nacional de Energía (ENE) 2013 - 2027, es necesario implementar medidas que minimicen el costo de suministro, así como considerar proyectos que permitan ampliar la infraestructura de recepción, almacenamiento y transporte, con el objetivo de incrementar la capacidad de almacenamiento y transporte.⁷²

⁷¹ Fuente: PEMEX.

⁷² Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027

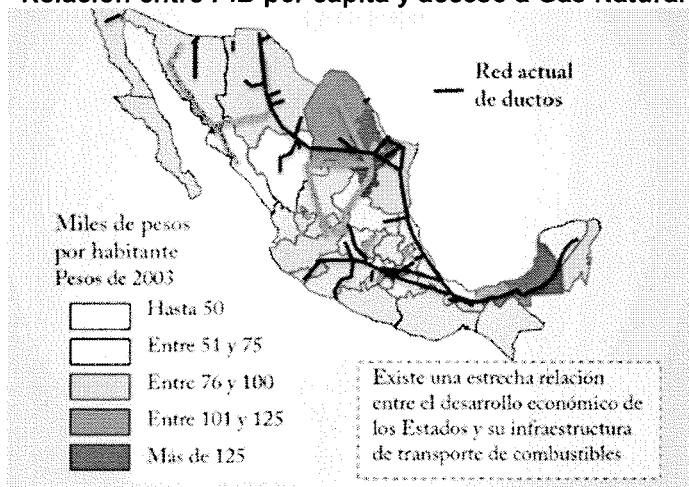


El uso adecuado de la capacidad de almacenamiento permite el mejor aprovechamiento de un sistema. Al contar con sistemas de almacenamiento robustos, es posible llevar a cabo las operaciones bajo mejores condiciones, reduciendo las probabilidades de fallo y brindando mayores garantías para el abasto de productos.

f. Redes de Transmisión y Distribución

Existe una relación estrecha entre el desarrollo económico de los estados y su infraestructura de transporte de combustibles. Para llevar energía a los distintos polos del país de modo que sirva como detonante y continúe apoyando el crecimiento económico se requiere de mayor coordinación entre los distintos actores para agilizar la ejecución de inversiones a fin de ampliar y fortalecer la capacidad de transporte por medio de gasoductos, anticipándose con esto a la expansión de la demanda en distintas partes del país.

Relación entre PIB per cápita y acceso a Gas Natural

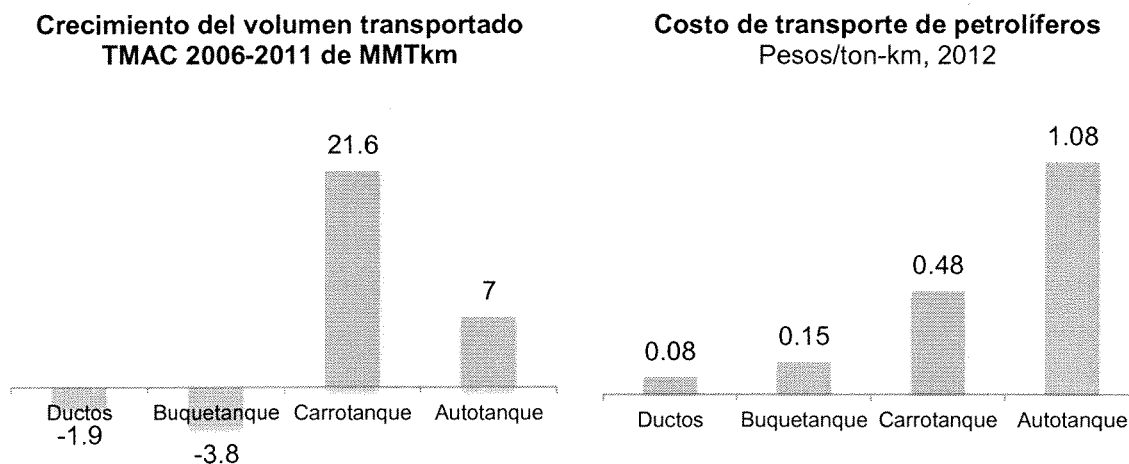


Fuente: Pemex

Aún con los proyectos de infraestructura de transporte en desarrollo, existen oportunidades para llevar productos energéticos a aquellos estados del país que no cuentan con gasoductos o cuentan con acceso limitado al gas natural. En particular se tiene que analizar la zona norte de Zacatecas, Durango, Guerrero, Oaxaca, Chiapas y Quintana Roo. Lo anterior permitiría una mayor competitividad a nivel nacional y la

posibilidad de generar nuevos polos industriales en diferentes zonas del país.⁷³

Actualmente Pemex enfrenta restricciones en la capacidad de transportar sus productos, así como ineficiencias en la capacidad de atender a sus consumidores. Esto conlleva a incorrectas asignaciones de recursos en términos de logística. Uno de los principales factores que impactan el costo de transporte es el uso creciente e intensivo de carro tanques y auto tanques para satisfacer el crecimiento de la demanda.⁷⁴



Fuente: Pemex

En los últimos años, el transporte de petrolíferos por poliductos ha perdido presencia frente a otros medios de transporte más costosos como consecuencia de su saturación, ya que el 40% de los poliductos se encuentran al límite de su capacidad.⁷⁵

Existen situaciones operativas que provocan congestionamientos en la red troncal. Por ello, entre los retos más importantes dentro del sector eléctrico, se encuentra el incrementar la eficiencia, disponibilidad, confiabilidad y seguridad de los sistemas de transmisión y distribución de energía eléctrica, lo que implica el despliegue de redes eléctricas inteligentes, además que deben reforzarse las líneas de transmisión e incrementar la capacidad entre las distintas regiones.

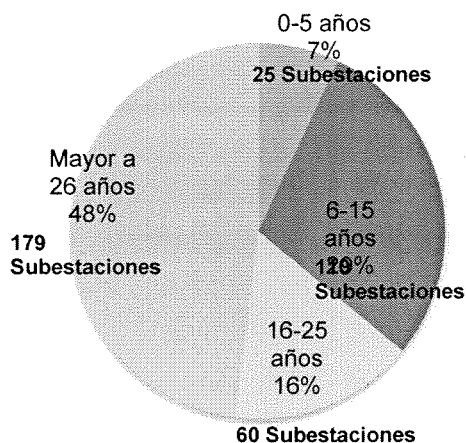
Otro factor que impacta al congestionamiento en la red de transmisión es la obsolescencia de los equipos en operación. Un gran porcentaje de las subestaciones y líneas de transmisión ha rebasado su vida útil. Por esta razón, Artha Capital considera que es necesario realizar inversiones que logren mitigar la ineficiencia en las capacidades de transmisiones, así como disminuir el riesgo operativo.

⁷³ Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027.

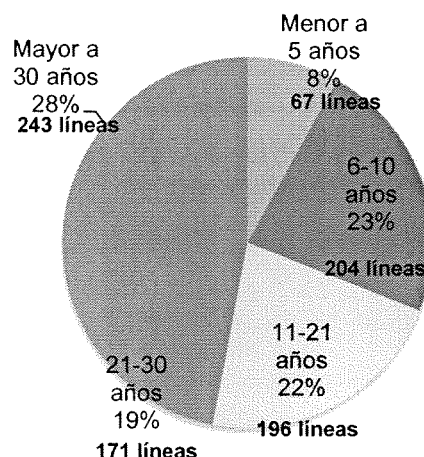
⁷⁴ Fuente: PEMEX.

⁷⁵ Fuente: PEMEX.

Antigüedad de subestaciones



Antigüedad de líneas de transmisión



Fuente: CFE

El desarrollo de infraestructura que permita mejorar las redes de transmisión y distribución tal como oleoductos, poliductos y gasoductos implicarían oportunidades de incrementar la eficiencia y, con ello, una reducción en los costos asociados a estas actividades, generando un incremento en el valor dentro de la cadena productiva.

ii. Renovables ⁷⁶

Actualmente existe el mandato legal de generar el 35% de la electricidad a partir de energías no fósiles para el año 2024. El monto destinado a desarrollar infraestructura de energía renovable en el Programa Nacional de Infraestructura 2014-2018 es de MXP\$ 310,778 millones, equivalente al 7.9% del total de la inversión en infraestructura descrita en este programa.

a. Energía Solar

Actualmente hay una capacidad instalada de 60 MW para electrificación rural, bombeo de agua y refrigeración. Para sistemas termo solares hay una capacidad instalada de 570 mil metros cuadrados de calentadores solares planos, con una radiación promedio de 18,841 kJ/m², generando más de 270 Giga Joules para calentar agua. Se estima que existe un potencial de 6,000 MW, ya que con una insolación media de 5 kWh/m², el potencial en México es de los más altos del mundo. Los sistemas fotovoltaicos son actualmente viables para sitios alejados de la red eléctrica y aplicables en electrificación, telefonía rural, bombeo de agua y protección catódica.⁷⁷

b. Energía Eólica

La capacidad instalada actual es de 1,000 MW de acuerdo con datos de la Secretaría de Energía. Los estudios del *National Renewable Energy Laboratory* y diversas instituciones mexicanas (ANES, AMDEE, IEE) han cuantificado un potencial superior a los 20,000 MW, siendo las regiones con mayor potencial el Istmo de Tehuantepec y las penínsulas de Yucatán y Baja California.⁷⁸

⁷⁶Fuentes: Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁷⁷Fuentes: Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁷⁸Fuente: Wind Energy Resource Atlas of Oaxaca, National Renewable Energy Laboratory 2003, Estados Unidos de América.

Las condiciones eólicas en el Istmo de Tehuantepec son de las mejores a nivel mundial. En Oaxaca hay zonas con velocidades del viento superiores a 8.5 m/s con un potencial de 6,250 MW, y otras con velocidades entre 7.7 y 8.5 m/s con un potencial de 8,800 MW. Por otro lado, en Baja California, existen zonas dentro en La Rumorosa y San Pedro Mártir (con capacidades de producir 274 MW), mientras que en Yucatán (352 MW) y la Riviera Maya (157 MW) tienen suficiente potencial para sustituir plantas que operan con combustóleo, diésel y generadoras de turbo gas.⁷⁹

c. Energía Hidráulica

Actualmente están operando, en los estados de Veracruz y Jalisco tres centrales minihidráulicas con una capacidad instalada de 126 MW.⁸⁰ Adicionalmente están en operación tres centrales híbridas (minihidráulicas - gas natural) en los estados de Veracruz y Durango.⁸¹

La Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía ("**CONAE**") estimó el potencial hidroeléctrico nacional en 53,000 MW, de los cuales, para centrales con capacidades menores a los 10 MW, el potencial es de 6,300 MW. Aunado a esto, la cartera del Sector Energía contempla la ampliación de seis grandes hidroeléctricas por una capacidad de 1,528 MW y una generación de 1,079 GWh/a.⁸²

d. Biomasa

Actualmente, la bioenergía representa el 8% del consumo de energía primaria en México.⁸³ Los principales bioenergéticos empleados son el bagazo de caña (usado para la generación eléctrica y/o térmica en la industria azucarero) y la leña (fundamentalmente usada para calefacción y cocción de alimentos).

El potencial técnico de la bioenergía en México se estima en 3,000 MW al año.⁸⁴ Del potencial estimado, un 40% proviene de los combustibles de madera, 26% de los agro-combustibles y 0.6% de los subproductos de origen municipal.⁸⁵ Además, se estiman 73 millones de toneladas de residuos agrícolas y forestales con potencial energético, así como el aprovechamiento de las 10 principales ciudades para la generación de electricidad a partir de su transformación térmica, la cual podría instalar una capacidad de 803 MW y generar 4,507 MWh/año. Además, se cuenta con un área agrícola significativa, potencialmente apta para la producción de bioetanol y biodiesel.⁸⁶

e. Energía Geotérmica

Los recursos de alta temperatura ($T > 200^{\circ}\text{C}$) pueden utilizarse para generar energía eléctrica, mientras que los de temperatura baja ($T < 200^{\circ}\text{C}$) para aplicaciones térmicas. Actualmente, México ocupa el tercer lugar mundial en capacidad de generación de energía geotérmica, con 1,000 MW instalados, con los que se podrían generar más de 6,500 GWh/ año. La CFE estima que el potencial geotérmico permitiría instalar otros 9,000 MW.⁸⁷

⁷⁹ Fuente: Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁸⁰ Fuentes: Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁸¹ Fuentes: Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁸² Fuente: CONAE.

⁸³ Fuente: SENER.

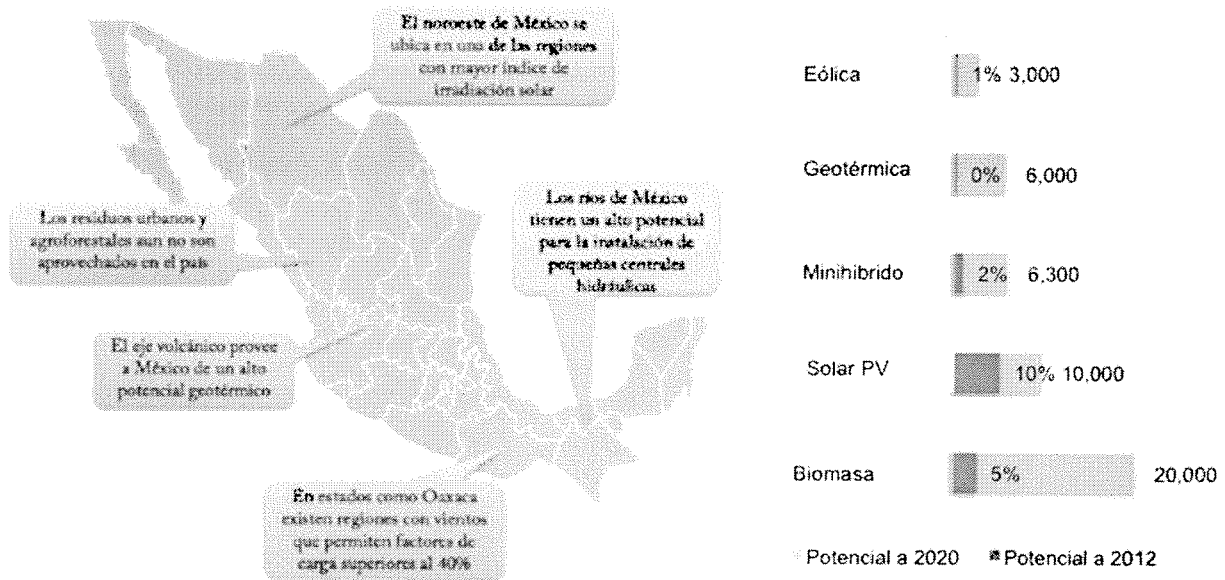
⁸⁴ Fuente: SENER.

⁸⁵ Fuente: SENER.

⁸⁶ Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

⁸⁷ Energías Renovables para el Desarrollo Sustentable de México, SENER.

Potencial Renovable (Megawatts)



Fuente: Estrategia Nacional de Energía 2013-2027

3. Atractivos rendimientos sobre la inversión

El plan de inversión se basa en sólidos fundamentos de mercado, una prudente estrategia de inversión y un exhaustivo proceso de auditoría preliminar, así como en un dinámico proceso de administración y presunciones realistas por lo que respecta a rendimientos. El Administrador estima obtener una tasa interna de retorno aproximada de 16-20%. No obstante lo anterior, las Inversiones se efectuarán con base en la información que se tenga disponible al realizar la Inversión respectiva, misma que puede cambiar y por lo tanto, el comportamiento real de los rendimientos podría diferir, en mayor o menor medida, de dichos rendimientos esperados.

Cabe señalar que aún y cuando el Administrador ha establecido un rango aproximado de rendimientos esperados, no se puede garantizar que los rendimientos alcanzarán dicho nivel, toda vez que el Administrador ha basado sus estimaciones en supuestos. Adicionalmente, dicha información puede cambiar y por lo tanto el rendimiento real podría diferir, en mayor o menor medida. Este rendimiento esperado es únicamente para efectos informativos. No hay certeza de que se alcanzará dicho rendimiento. Así mismo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribuciones. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus Afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad asociada con la información relativa a los rendimientos esperados mencionada en este Prospecto.

4. Criterios de Inversión

El Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario o recomendar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, en su caso, la realización de Inversiones que cumplan con los Criterios de Elegibilidad que se describen a continuación:

1. Las Inversiones deberán ser en actividades relacionadas a (i) originar, desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y vender Inmuebles en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo en dichos sectores; (ii) prestación de servicios en México en los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) o infraestructura; (iii) participar en adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisiciones de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, ventas de activos, compras de participaciones minoritarias en compañías privadas, compras de carteras, ventas de participaciones minoritarias, préstamos, créditos y financiamientos, financiamientos garantizados, convertibles, financiamientos senior, mezzanine o cualquier otra modalidad, recompras de acciones, en cada caso, en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; y (iv) percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines antes mencionados, incluyendo, cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas.

2. Todo Fideicomiso de Proyecto y Sociedad de Proyecto deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional, en el entendido que la Inversión en un Proyecto no podrá individualmente exceder del 20% del Monto Máximo de la Emisión (en los casos en los que pretenda rebasar dicho umbral, se deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Tenedores).

Las Inversiones serán destinadas exclusivamente a proyectos de infraestructura y/o al sector energético, incluyendo en su caso, cualesquiera proyectos complementarios o auxiliares derivados de o relacionados con lo anterior.

En la realización de la Inversión en un Proyecto, el Administrador deberá (a su juicio) considerar que existe una o más ventajas competitivas sustentables, como por ejemplo:

- (a) Alta calidad crediticia de las contrapartes y/o que las estructuras utilizadas sean adecuadas desde el punto de vista crediticio;
- (b) Flujo de ingresos resultante de concesiones o licencias otorgadas por contratos con, o tarifas por servicios determinados por autoridades o entidades gubernamentales, o respaldados por contratos a largo plazo; y
- (c) El retorno esperado de la Inversión por el Administrador deberá ser cuando menos equivalente al Retorno Preferente.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario periódicamente con respecto del cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que las limitantes anteriores solamente podrán modificarse mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso.

3. Las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso serán realizadas, directa o indirectamente, en capital o deuda de los Vehículos de Inversión. El Administrador buscará que dichas Inversiones se realicen primordialmente en capital, o en deuda que tenga características similares a capital (como pudiera ser deuda subordinada, *mezzanine*, o instrumentos convertibles en acciones).

4. Los recursos de la Inversión deberán ser aplicados por los Vehículos de Inversión a actividades o proyectos que se encuentren en territorio de México.

5. Los accionistas o socios de los Vehículos de Inversión de las contrapartes respecto de la Inversión de que se trate, no sean Personas Relacionadas del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas, salvo

que lo autorice el Comité Técnico como un asunto reservado o la Asamblea de Tenedores, según la magnitud relativa de las Inversiones.

6. No podrán realizarse Inversiones en fondos o fideicomisos que a su vez paguen comisiones de administración o desempeño (sin que esto limite el establecimiento de planes de opciones o similares como incentivo o prestación para directivos de los Vehículos de Inversión).

7. El Fideicomiso solamente realizará Inversiones en la medida en que dichas inversiones cumplan con la legislación y normatividad aplicables en las jurisdicciones correspondientes, incluyendo las leyes y reglamentos ambientales, laborales y de seguridad social.

8. Las Inversiones serán destinadas exclusivamente a proyectos de infraestructura y/o al sector energético, incluyendo en su caso, cualesquiera proyectos complementarios o auxiliares derivados de o relacionados con lo anterior.

4. Estrategia de Inversión

Artha buscará invertir en un portafolio diversificado de Proyectos de infraestructura y energía ubicados en México a través de adquirir y/o desarrollar, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar, comercializar y vender inversiones en proyectos de infraestructura, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de usos mixtos y otros, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo; así como adquisiciones, licitaciones, fusiones, inversiones de capital semilla, capitalizaciones de compañías nuevas y existentes, adquisición de activos estratégicos, participaciones conjuntas (*joint ventures*), escisiones, inversiones en filiales, desinversiones, reorganizaciones corporativas, reestructuras, venta de activos, compra de participaciones minoritarias en compañías privadas, compra de cartera, ventas de participaciones minoritarias, prestamos, créditos y financiamientos, financiamiento garantizado, convertibles, financiamiento senior, *mezzanine* o cualquier otra modalidad, recompra de acciones en actividades relacionadas o derivadas de los sectores industrial, de energía (hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) y en proyectos de infraestructura, de usos mixtos y otros; de igual forma en inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Inmuebles e ingresos provenientes de la operación de Inmuebles destinados a la prestación de servicios en México incluyendo, cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las mismas. Artha cuenta con un equipo profesional con amplia experiencia tanto en el sector inmobiliario como en el financiero (Activos Reales). Los Fondos actuales de Artha (ARTHACK10, ARTCK13 Y 13-2 y asociaciones estratégicas) han analizado, evaluado y ejecutado transacciones relacionadas a Activos Reales por un monto superior a los \$5,895,000,000.00 (cinco mil ochocientos noventa y cinco millones de pesos).

Artha se esforzará para lograr un valor agregado en las inversiones de su portafolio usando una estrategia definida, cuyas características principales son las siguientes:

- a) Exclusivo canal de identificación de oportunidades
- b) Capacidad de co-inversión
- c) Promotor independiente
- d) Experiencia
- e) Especialidad en operaciones altamente complejas
- f) Capacidad de Ejecución

Exclusivo canal de identificación de oportunidades. Artha cuenta con una amplia red de relaciones a nivel industria en general, incluyendo empresas operadoras, prestadores de servicios especializados, administradores de bienes, síndicos, consultores, abogados, proveedores de capital, franquiciantes, gobierno e intermediarios en México y el Extranjero que le permite obtener acceso a exclusivas oportunidades de desarrollo y adquisición de proyectos. Artha analiza oportunidades en el mercado y fuera del mercado, y busca controlar las oportunidades para analizarlas detalladamente.

Capacidad de co-inversión. Los parámetros establecidos por Artha permiten que el Fideicomiso participe como coinversionista en oportunidades en las que de otra manera no habría acceso debido al tamaño de los proyectos. Como coinversionista en una determinada operación, el Fideicomiso obtiene el beneficio de participar en una inversión estructurada promovida, con posibilidad de compartir un importante rendimiento dado el capital invertido. Además, las coinversiones le permiten participar en un mayor número de proyectos, proporcionando a sus inversionistas una mayor diversificación en términos de mercados.

Promotor independiente. Muchos fondos privados de inversión operan como distribuidores de capital, invirtiendo a través de patrocinadores que operan a través de una estructura multi-nivel promovida. La amplia red de relaciones de Artha en la industria, aunada a su experiencia en la administración de activos y el desarrollo de proyectos, le permiten aprovechar oportunidades y asignar capital a sus proyectos sin depender de fuentes externas. Artha no tiene planeado participar en operaciones en las que los rendimientos netos de sus socios de responsabilidad limitada estén sujetos a deducciones por concepto de distribuciones pagadas a terceros.

Experiencia. Artha busca atraer y retener a individuos con capacidad comprobada en la originación, análisis, financiación, negociación y estructuración de inversiones en el sector de Activos Reales. El equipo profesional de Artha cuenta con una amplia experiencia directa en operaciones inmobiliarias a nivel global, así como en el desarrollo y operación de Activos Reales en colaboración con las principales empresas inmobiliarias e instituciones financieras. Además, su equipo mantiene una extensa red de relaciones clave a nivel industria, lo cual le permite identificar las oportunidades de inversión más selectas y rentables.

Especialidad en operaciones altamente complejas. La diversidad del perfil y experiencia del equipo de Artha, le proporcionan al Fideicomiso una capacidad sin rival para generar, negociar y concretar atractivas oportunidades que con frecuencia son desperdiciadas por otras empresas, debido al nivel de complejidad involucrado en su estructuración, así como por las elevadas necesidades de capital, especialización, administración activa, reposicionamiento o remodelación requeridos. Aunque la inversión en activos tradicionales se ha recuperado con mayor rapidez, las oportunidades que requieren estructuras accionarios o de capital complejas continúan desatendidas.

Capacidad de Ejecución. Artha es un inversionista verticalmente integrado, con capacidad interna para la adquisición, el desarrollo y la administración de activos, lo cual le permite controlar muchos aspectos del proceso de creación de valor.

Las inversiones en proyectos se realizarán a través de dos estrategias: (1) desarrollo; y (2) adquisición. Ambas estrategias están orientadas a maximizar el balance riesgo–rendimiento para así cumplir con los fines del plan de negocios del Fideicomiso.

Artha tiene la intención de seguir una estrategia flexible que le permita realizar inversiones en posiciones mayoritarias (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter mayoritario en las que el Fideicomiso tenga una influencia significativa o el control de su administración y operación) o minoritarias (entendiéndose éstas como aquellas Inversiones de carácter minoritario en las que la influencia del Fideicomiso sobre su administración y operación podrá ser limitada y su control, corresponder a terceros) en activos del sector de energía e infraestructura. Artha estará en la posibilidad de adaptarse a las condiciones que se presenten en el mercado cuando éstas sean convenientes y consistentes con los objetivos del Fideicomiso y cuando converjan con las propias estrategias de los propietarios de los activos.

9. Origen de las Inversiones

El Administrador ha integrado un equipo y determinado un proceso para la identificación de Inversiones potenciales. Dichas oportunidades se ubican en:

- Las Inversiones potenciales que Artha ha venido analizando previamente a la Oferta como objetivo de inversión del Fideicomiso y que se describen en la sección “III.3.3. Plan de Negocios” de este Prospecto.
- Oportunidades futuras que se le presenten a Artha, fruto de su presencia activa en el sector.
- Acercamiento a gobiernos, instituciones y propietarios de activos que encuentren atractivo reducir su participación en ellos, a partir de las relaciones que tiene Artha en el sector.
- Procesos de venta en el mercado secundario de activos tipo *brownfield*.
- Licitaciones públicas para proyectos tipo *greenfield* o *brownfield*.
- Procesos de invitación restringida con procesos de sistemas de precalificación.
- Prospección directa con empresas establecidas en el sector tanto en México como en otras partes del mundo.

| Capacidad de originación | Disciplina en cuanto a procesos operativos | Profundo conocimiento del mercado | Equipo con gran experiencia |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Activamente involucrado en las tendencias del sector y las oportunidades disponibles</p> <p>Estrecha coordinación con las autoridades, para lograr una alineación de intereses</p> <p>Aprovechamiento de contactos en el mercado</p> | <p>Rígido control de los procesos de originación y administración de riesgos</p> <p>Detallada metodología de evaluación y selección</p> <p>Profesional gestión en términos de control y ejecución</p> | <p>Amplio conocimiento de los sectores claves: Activos Reales</p> <p>Amplia experiencia en negociaciones en todo el país</p> | <p>Experiencia comprobada en el desarrollo de Activos Reales</p> <p>Sólidos antecedentes técnicos, operativos, financieros, jurídicos y en materia de estrategia</p> <p>Más de cinco años de trabajo en equipo por parte de los directivos</p> |

Para acelerar el uso de los recursos, Artha ha venido analizando una cartera de inversiones potenciales para el Fideicomiso. Esto es una señal de la capacidad de Artha para originar inversiones apropiadas para el Fideicomiso, y permite generar confianza entre los potenciales inversionistas en el mercado.

En paralelo, y vinculado a esa perspectiva de crecimiento en estos mercados, Artha también ha identificado oportunidades asociadas a empresas que buscan desinvertir, precisamente para estar en condiciones de participar en nuevos proyectos, u oportunidades asociadas a empresas que desean deshacerse de activos que ya no les resulten estratégicos.

Por último el Gobierno Federal ha estado desarrollando nuevos proyectos, y ha venido anunciando una serie de iniciativas – como la Reforma Energética - y compromisos en materia de infraestructura y de energía, que se traducirán en oportunidades para participar también en proyectos *greenfield*, en los que el Fideicomiso puede participar junto con desarrolladores, empresas constructoras, operadores y otros inversionistas que requieran de capital.

III.3.4 Proceso de Inversión

El Administrador realiza un exhaustivo análisis en cada oportunidad de inversión, en donde se determina el entorno y potencial del Proyecto, los tiempos de inversión y desinversión pronosticados, los usos y fuentes necesarios, el flujo de efectivo requerido, así como los retornos esperados de cada Proyecto, tomando en cuenta los factores de riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo encargado de la originación de proyectos analiza las zonas con potencial de inversión y los Proyectos que se adecúan a los objetivos del fondo. Una vez identificadas las oportunidades que cumplen con los más estrictos criterios de inversión, se evalúa la zona en la que interactúa el Proyecto, el potencial que tiene en su entorno, su valor agregado, junto con las posibles restricciones.

Una vez que el Proyecto cumple con los requisitos básicos, se realiza un análisis preliminar jurídico, financiero y técnico para comprobar su factibilidad. En esta etapa se toman en cuenta diferentes riesgos a nivel país, región y proyecto, al igual que las variaciones a las que está expuesto el Proyecto, tales como la estructura de capital, comercialización, operación y estrategias de salida, para desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de los Proyectos, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos. Con los resultados de dicho análisis se genera la propuesta de inversión a ser aprobada por el Comité de Inversiones.

Con los resultados de los análisis de mercado y financiero, sumados a la aprobación del Comité de Inversiones, el Administrador realizará estudios de factibilidad técnica y jurídica respaldados por despachos de abogados y fiscalistas especializados en transacciones de bienes raíces. Ellos ayudarán a determinar la estructura idónea para la Inversión. Dichos estudios se complementarán con estudios de mercado y financieros avanzados que confirmen la oportunidad de inversión con mayor certeza.

Una vez realizado el análisis anterior, se elaborará un memorándum de inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: (a) una descripción del activo de inversión; (b) un análisis de mercado; (c) una evaluación financiera del activo de inversión (incluyendo su valor de mercado); (d) los términos de la Inversión; (e) los riesgos de la Inversión; (f) el monto de inversión requerido (incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión y mantenimiento requeridos hasta su Desinversión); y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier socio que pudiera ser parte de la Inversión en el Vehículo de Inversión correspondiente. Dicho memorándum de inversión es presentado para su aprobación a la instancia correspondiente de acuerdo a los Niveles de Autorización del Proyecto.

OAP Artha (Oficina de Administración de Proyectos)

Con la finalidad de reforzar la institucionalización y el gobierno corporativo, Artha ha decidido adoptar una de las tendencias a nivel internacional en la gestión de proyectos: la implementación de su propia OAP (Oficina de Administración de Proyectos). Artha ha asumido el reto y compromiso de tener un crecimiento acelerado en corto tiempo, el cual debe tener una estrategia clara y ordenada. La OAP de Artha tiene por objetivo principal sistematizar el flujo operativo entre las diferentes áreas y etapas de cada proyecto desde que se detona la inversión hasta el retorno de la misma. La sistematización de dicho flujo operativo facilitará a Artha replicar rápidamente su modelo de negocio en cada proyecto de inversión.

“Una OAP (Oficina de Administración de Proyectos) centraliza y coordina la administración de los proyectos bajo su cargo. La OAP también supervisa la gestión de los proyectos, programas/portafolios, o incluso ambos.”
(PMBOK® guide), Third Edition © 2004, p. 17

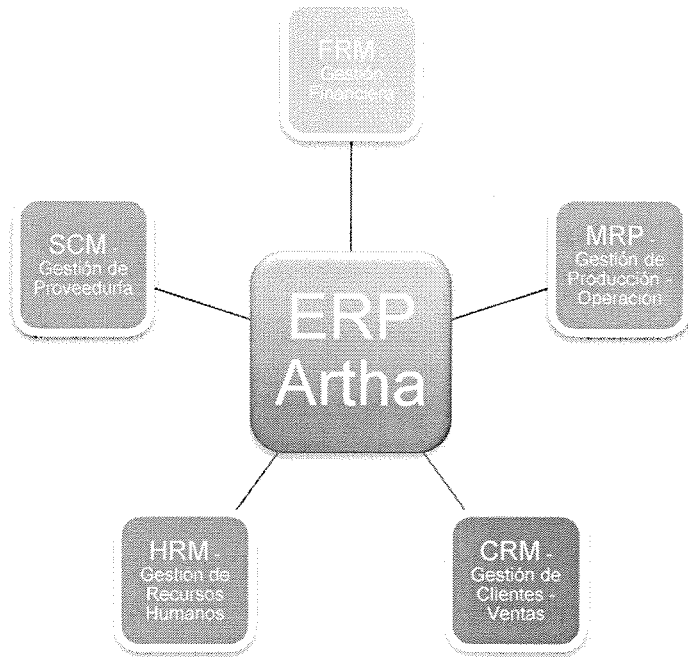
| Tipos de Servicio de la OAP | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Administración del Portafolio | Servicios de Consultoría/Asesoría | Capacitación y Entrenamiento | Administración y R.H. | Administración de la Documentación |
| Información del Portafolio | Rescate de proyectos | Metodología | Contabilidad de los Proyectos | Repositorio de Información |

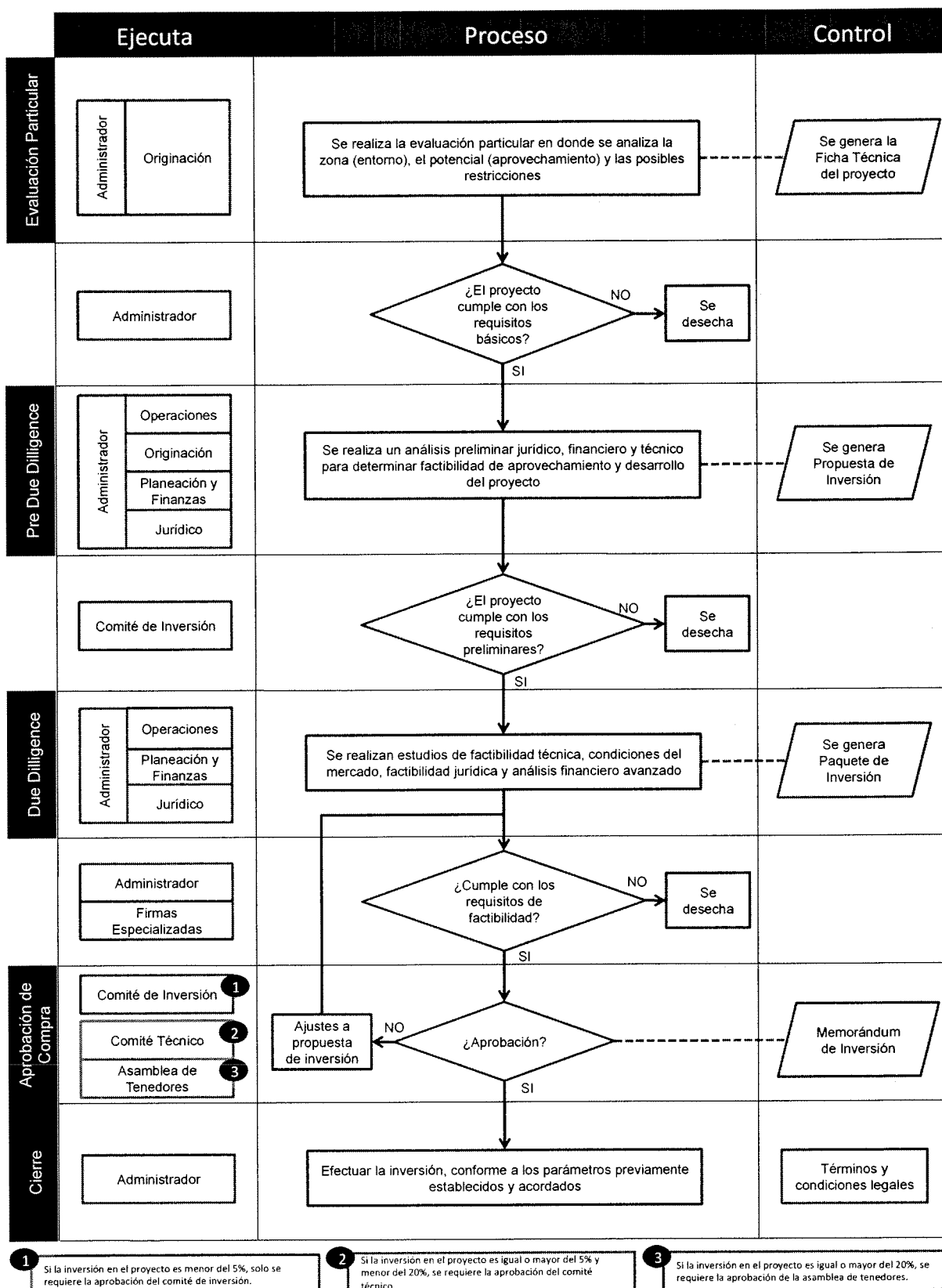
| | | | | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Activos, objetivos estratégicos y recursos del portafolio | Aceleración de proyectos, evaluaciones, amenazas y oportunidades, auditorías, gestión de riesgos | Herramientas y formatos | Planeación y pronóstico de Operación | Seguridad e integridad de la información |
| Gobierno y reporte ejecutivo | Procesos, herramientas y metodología de gestión de proyectos | Básicos de la gestión de proyectos | Recolección de información y distribución de reportes | Administración del conocimiento y documentación del proyecto |
| Técnicas de Priorización | Asesoramiento | Certificación | Seguimiento de activos | Lecciones aprendidas Cierre de contratos |
| Fases en proyectos | Ayuda y soporte | Trabajo en equipo | Materiales y consumibles | |
| Gestión Estratégica de Recursos | Gestión del portal de información en la Web | Gestión avanzada de proyectos | Administración de contratos y cambios | |
| Análisis | Reclutamiento | Software de Programación en tiempo | Métricos, bonos, plan de vida y carrera, premios y reconocimientos | |
| Interfase con el cliente | Interfase con el cliente | Interfase con el cliente | Interfase con el cliente | Interfase con el cliente |

ERP Artha (*Enterprise Resource Planning*)

Artha también ha decidido invertir en tecnologías de información (TI) que faciliten, integren y den soporte a las diferentes áreas de su estructura organizacional. El ERP-Artha es un sistema que contiene y procesa la información de todos los proyectos de inversión. Procesa datos desde la planeación hasta el control de varias áreas: producción, marketing, ventas, proveedores, recursos humanos y finanzas, facilitando la integración no solo interna sino también con clientes y proveedores.

Al tener centralizada toda la información de nuestros proyectos en una misma base de datos, existe la posibilidad de generar y desarrollar la inteligencia de nuestro modelo de negocio (BI, por sus siglas en inglés), pudiendo detectar y analizar nuevas áreas de oportunidad dentro de los procesos y subprocesos inherentes.





Fuente: Artha

Auditoría

El proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible con relación al desarrollo o adquisición de cada posible Proyecto. El cierre de cualquier Proyecto, por lo general, está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones internas y aprobación por el Comité de Inversiones; y (ii) la entrega y verificación de determinados documentos, incluyendo:

- planos y especificaciones;
- reportes ambientales, geológicos y de suelo;
- permisos y licencias;
- documentos que acrediten la titularidad de la propiedad, gravámenes, pólizas de seguros (en su caso), de la propiedad;
- información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios (en su caso); y
- contratos de arrendamiento vigentes, reportes de la cobranza de rentas, gastos operativos, impuesto predial, arrendamiento y renovación.

Comunicación

El Administrador mantiene un canal de comunicación constante con todos los involucrados en el proceso de desarrollo, lo cual permite asegurar la oportuna y apropiada generación, recolección, distribución, archivo y disposición final de la información de cada inversión, del portafolio y del Fideicomiso en general.

La cantidad de información que se entregue dependerá de la persona o autoridad a la que vaya dirigida y, con base en esto, se planearán los contenidos y la periodicidad de la misma. De esta forma, se tienen cuatro audiencias objetivo:

- Tenedores de certificados bursátiles
 - Reportes trimestrales
 - Reporte anual
 - Conferencia telefónica trimestral
 - Reunión anual
- BMV
 - Requerimientos para los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo
 - Valuación independiente de los activos
 - Eventos relevantes
- Equipo operativo
 - Capacidad de originación
 - Avance de desarrollo (semanal y mensual)
 - Status de ventas
 - Desempeño del portafolio
- Clientes
 - Marketing de nuevos proyectos
 - Avance de cada proyecto (boletín informativo)
 - Retroalimentación

El Administrador cuenta con tres herramientas básicas para la administración de la comunicación con cada destinatario:

- A. Base de datos central
 - Genera una fuente de información única, completa, veraz y oportuna
- B. Plan de comunicación
 - Incluye una matriz de comunicación (qué información, a quién, con qué frecuencia y a través de qué medio) y un calendario anual (juntas, eventos y fechas críticas)
- C. Reportes preestablecidos
 - Semanales, mensuales o anuales. Están diseñados teniendo en mente la audiencia a la que van dirigidos, con el fin de evitar que sean burocráticos, irrelevantes e incompletos

Su objetivo es presentar a cada destinatario información sobre el desempeño de cada inversión, así como del portafolio y del Fideicomiso en general y presentar recomendaciones sobre tendencias, áreas de oportunidad y prioridades.

III.3.5 Proyectos identificados

El Administrador se encuentra evaluando más de 15 (quince) proyectos de adquisición y/o desarrollo por un valor superior a los \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) (según estimaciones del propio Administrador) de los cuales se han seleccionado para su análisis a los 10 mejores como prioritarios, representando un monto de \$15,887'000,000.00 (quince mil ochocientos ochenta y siete millones de Pesos 00/100 M.N.). Con base en esta capacidad de originación, se estima que los fondos captados serán invertidos de forma eficiente en los proyectos que resulten más atractivos y rentables, a partir de la extensa lista de proyectos con que cuenta el Administrador.

III.3.6 Calendario de inversiones y, en su caso, Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de hasta 4 (cuatro) años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, mismo plazo que podrá ser extendido por un máximo de 1 (un) año, según sea autorizado por el Comité de Inversiones y, posteriormente, por la Asamblea de Tenedores. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinarán a las Inversiones será una cantidad igual al Monto Invertible. A dicha cantidad, se sumarán los montos obtenidos por el apalancamiento de cada uno de los Proyectos, así como la Coinversión.

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversiones, según corresponda, podrán aprobar los Proyectos en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión.

Los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria, podrán autorizar la Extensión del Periodo de Inversión, mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere destinado la totalidad del Monto Invertible. Los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria, podrán autorizar la reducción del Periodo de Inversión, siempre y cuando se haya agotado el Monto Invertible.

No obstante que el Periodo de Inversión y en su caso la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, los Vehículos de Inversión, según lo establezca el Administrador, podrán seguir realizando inversiones de seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido erogado en su totalidad y los Proyectos hubieren sido terminados.

A lo largo del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se indica en la siguiente sección), cada uno de los Vehículos de Inversión podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

A manera indicativa solamente, a continuación se presentan las fechas en las que se tiene contemplado realizar Emisiones Subsecuentes, en el entendido que las mismas podrían cambiar:

Primer Emisión Subsecuente: Septiembre 2015
 Segunda Emisión Subsecuente: Febrero 2016
 Tercera Emisión Subsecuente: Septiembre 2016
 Cuarta Emisión Subsecuente: Enero 2017

Desinversiones

Una vez concluido el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual cada uno de los Vehículos de Inversión deberá comenzar con el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión), a través de la enajenación de cada uno de los Proyectos, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas u otras formas de liquidación que sean aprobadas de conformidad con los Niveles de Autorización de Proyectos ya sea por el Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Lo anterior encaminando sus esfuerzos con el propósito de generar utilidad al nivel de los Vehículos de Inversión que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma a la Sociedad Controladora, quien a su vez deberá distribuirlos en forma de Dividendos o Rendimientos a cada uno de los Accionistas de la Sociedad Controladora en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los Dividendos y Rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible.

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

| Calendario de Inversiones y Desinversiones | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| | año 1 | año 2 | año 3 | año 4 | año 5 | año 6 | año 7 | año 8 | año 9 |
| Inversiones | 10%-20% | 20%-40% | 30%-60% | 10%-20% | | | | | |
| Desinversiones | | | | | 0%-25% | 0%-25% | 0%-35% | 0%-100% | 0%-100% |

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo.

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados en el calendario de inversiones, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. El incumplimiento del calendario de inversiones no será considerado causa de incumplimiento, Evento de Sustitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados, a través de la Sociedad Controladora, al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso la Sociedad Controladora y el Fideicomiso podrán no contar con recursos para realizar distribuciones. Asimismo, el Retorno

Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir distribuciones.

Información Disponible al público inversionista respecto de las Inversiones

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente un informe mensual que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes anterior. Dicho informe deberá entregarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario.

El Fiduciario recibirá del Administrador la información financiera de los Vehículos de Inversión (con respecto a Sociedades de Proyecto y/o Fideicomisos de Proyecto) que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; con la finalidad de que el Fiduciario reporte dicha información financiera en términos del Título Cuarto de la Circular Única.

El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado en términos de la LMV, de la Circular Única, del Reglamento Interior de la BMV y de las demás disposiciones aplicables; en el entendido que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha entrega. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común y al Administrador dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario obtenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial la condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso o que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial a los Tenedores.

El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV a través de EMISNET la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV (o la disposición que la sustituya) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que en caso de incumplimiento a dicha obligación le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV (o las disposiciones que las sustituyan). Será responsabilidad del Comité Técnico o de cualquier otra persona, cuando tenga una obligación en relación con los Certificados Bursátiles, vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior.

Adicionalmente, el Fiduciario deberá designar a aquellas personas responsables de entregar dicha información a la CNBV y a la BMV.

Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que en adición a lo establecido en los párrafos anteriores las obligaciones principales de reportar del Fideicomiso consistirán entre otras, en:

- (i) elaboración de los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, que deberán incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario;
- (ii) elaboración de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso;

- (iii) elaboración del Reporte Anual del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable, que deberá incluir un avalúo, realizado por el Valuador Independiente, respecto de los Certificados Bursátiles, de la Sociedad Controladora y de cada uno de los Vehículos de Inversión, mismo que el Administrador deberá entregar al Fiduciario;
- (iv) cualesquiera otras valuaciones necesarias; y
- (v) eventos relevantes del Fideicomiso, la Sociedad Controladora y los Vehículos de Inversión, en términos de la legislación aplicable.

Lo anterior en el entendido que, el Administrador deberá entregar al Fiduciario la información y documentación que sea necesaria para el cumplimiento de lo anterior según se establezca al efecto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

Adicionalmente, el Valuador Independiente deberá llevar a cabo una valuación, cuando exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicha valuación deberá ser notificada al Fiduciario por parte del Administrador. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones señaladas en el Contrato de Fideicomiso y las mismas se llevarán a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad, empleando una metodología con base en estándares internacionales, y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente.

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

La sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones* de este Prospecto incluye una descripción del Plan de Negocios, Políticas de Inversión y Procesos de Inversión aplicables a las Inversiones.

III.3.7 Retornos Esperados

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el retorno global esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, se revela que el Administrador estima una tasa interna de retorno esperada de 17% (diecisiete por ciento) anual a nivel portafolio. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que el retorno descrito se alcance. Los resultados obtenidos pueden variar, en relación al comportamiento real, en mayor o menor medida, dependiendo de los resultados proyectados o esperados.

III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores

El Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable y designó a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación y se obligó a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales fue creado, incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomitente entregó al Fiduciario como Aportación Inicial del Fideicomitente la cantidad de \$1,000.00 M.N. (un mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se depositó en la Cuenta General A. El Fideicomiso se estableció como irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el mismo. El Fiduciario aceptó el cargo de

fiduciario del Fideicomiso y otorgó el recibo más amplio que en derecho proceda por la Aportación Inicial del Fideicomitente.

- (a) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar (i) las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, a través de los Vehículos de Inversión, se destinen a Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión con independencia de que dichas Inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; (ii) las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles, así como (iii) cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador, miembros del Comité Técnico o cualquier tercero con el que se haya contratado al amparo de la Cláusula 19.4 del Fideicomiso;

Se requerirá del consentimiento del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, ya sea cuando el Fiduciario haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, o previo a la misma;

- (b) El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador;

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

- i. fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;
- ii. aprobar cambios al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Fideicomiso;
- iii. aprobar las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse a través de Vehículos de Inversión cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones con valor igual o superior al 5% del Monto Máximo de la Emisión, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- iv. aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de la Sociedad Controladora, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés;
- v. verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- vi. establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración;
- vii. las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso, y
- viii. en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

- (d) En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET;
- (e) Los Tenedores podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador;
- (f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- (g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;

La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;

La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

- (h) Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquéllas relacionadas respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés.
- (i) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- (j) Los Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el

nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

El derecho al que se refiere el presente inciso se registrará conforme a lo señalado en la cláusula 14.1.3 del Contrato de Fideicomiso y será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario;

- (k) La forma, términos y plazos en que la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de las Asambleas Generales de Tenedores estará disponible en las oficinas del Fiduciario, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores;
- (l) En caso de que llegaran a existir créditos o préstamos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a ser contratados por el Fideicomitente, el Administrador o el Fiduciario, los Tenedores tendrán la facultad de determinar las reglas bajo las cuales dicha contratación se llevará a cabo.
- (m) Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados al Fiduciario a través del Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV;
- (n) Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros, emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;
- (o) Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:
 - (i) Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores que: (1) se celebre con un quórum menor al establecido en el Contrato de Fideicomiso, (2) incumpla con los requisitos de convocatoria, o (3) incumpla con los requisitos de la sesión;
 - (ii) Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Título respectivo;
 - (iii) Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
 - (iv) Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable.

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;
- (p) Derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a *pro rata* mediante Distribuciones del Fideicomiso, los dividendos y demás cantidades derivadas del ejercicio de los derechos patrimoniales que reciba el Fiduciario respecto de las Acciones Serie B de las que el Fideicomiso sea titular;
- (q) En caso de que se apruebe una ampliación de la Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar una Distribución del Fideicomiso extraordinaria de los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como sus términos, hasta antes de la fecha en que ocurra dicha ampliación de la Emisión Inicial, misma que será distribuida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso;

- (r) Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión; y
- (s) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, el Contrato de Fideicomiso y el Título.

III.5 Valuación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles, la Sociedad Controladora y cada uno de los Vehículos de Inversión deberán estar valuados por el Valuador Independiente en forma trimestral y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar dicha valuación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente).

Los costos y gastos del Valuador Independiente correrán a cargo del Fideicomiso según se describe en el Contrato de Fideicomiso. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2.3 Contratos y Acuerdos, inciso (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

III.6 Fideicomitente

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: El Fideicomitente fue constituido mediante escritura pública número 53,132 de fecha 3 de octubre de 2014, otorgada ante la fe de Ana Patricia Bandala Tolentino, notario número 195 del Distrito Federal.

Dirección: Arcos Bosques Marco II Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 28, Bosques de las Lomas C.P. 05120 México, D.F.

Número telefónico: (01) 55 5081 1476

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y no tiene experiencia alguna o historial de operación. El Fideicomitente no aportará y no tiene obligación de aportar activos al Fideicomiso con excepción de la Aportación Inicial del Fideicomitente.

III.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

III.8 Administradores u operadores

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad de reciente creación constituida específicamente para que en forma conjunta con los Vehículos de Inversión lleven a cabo el desarrollo y administración de los Proyectos.

III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá **(i)** durante el Periodo de Inversión (incluyendo cualquier Extensión del Periodo de Inversión, en su caso), una comisión anual

equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento), más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión, y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente a lo que resulte mayor entre (a) \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100 M.N.) anuales más el IVA correspondiente; y (b) al 1.5% (uno punto cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (excluyendo los montos Desinvertidos por el Fideicomiso a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo).

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Coinversionista y por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en forma proporcional a sus Aportaciones a la Sociedad Controladora. La parte proporcional que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deban utilizarse para dichos efectos. En su caso, la Comisión Anual del Administrador podrá ser pagada por la Sociedad Controladora con los recursos provenientes de las Desinversiones.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera mensual o trimestral por adelantado, a elección del Administrador. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Previo a la fecha de pago de la Comisión Anual del Administrador, los recursos correspondientes serán liberados de la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Sociedad Controladora (mediante una aportación de capital, en la proporción que corresponde al Fideicomiso) para que la Sociedad Controladora sea quien pague al Administrador la Comisión Anual del Administrador.

A continuación se presenta un esquema que ejemplifica la manera en que se calcularía la Comisión Anual del Administrador:

Ejemplo Cálculo de la Comisión de Administración

| | | |
|---------------------------------------------------|--------------|-------------|
| (+) Monto de la Emisión | \$100 | 100% |
| Monto para cálculo Comisión Administración | \$100 | 100% |

Comisión Administración Anual

| | | |
|------|----------------------------------|-----|
| 1.5% | Sobre Monto Máximo de la Emisión | 1.5 |
|------|----------------------------------|-----|

| | año | Período de Inversión | | | | Sumatoria de Aportaciones | | | | | |
|----------------------------------|-----|----------------------|-------|-------|-------|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Monto Máximo de la Emisión | | \$100 | \$100 | \$100 | \$100 | | | | | | |
| Monto Total Invertido | | | | | | \$100 | \$100 | \$100 | \$100 | \$100 | \$100 |
| Comisión Anual del Administrador | | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 | \$1.5 |

Desarrollo de los Proyectos

El Administrador u otras terceras Personas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador), a la Sociedad Controladora o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento de propiedades, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, la Sociedad Controladora o cualquier Vehículo de Inversión. La contratación de dichos

servicios se llevará a cabo de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso.

Ni el Fiduciario, ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados, y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

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

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

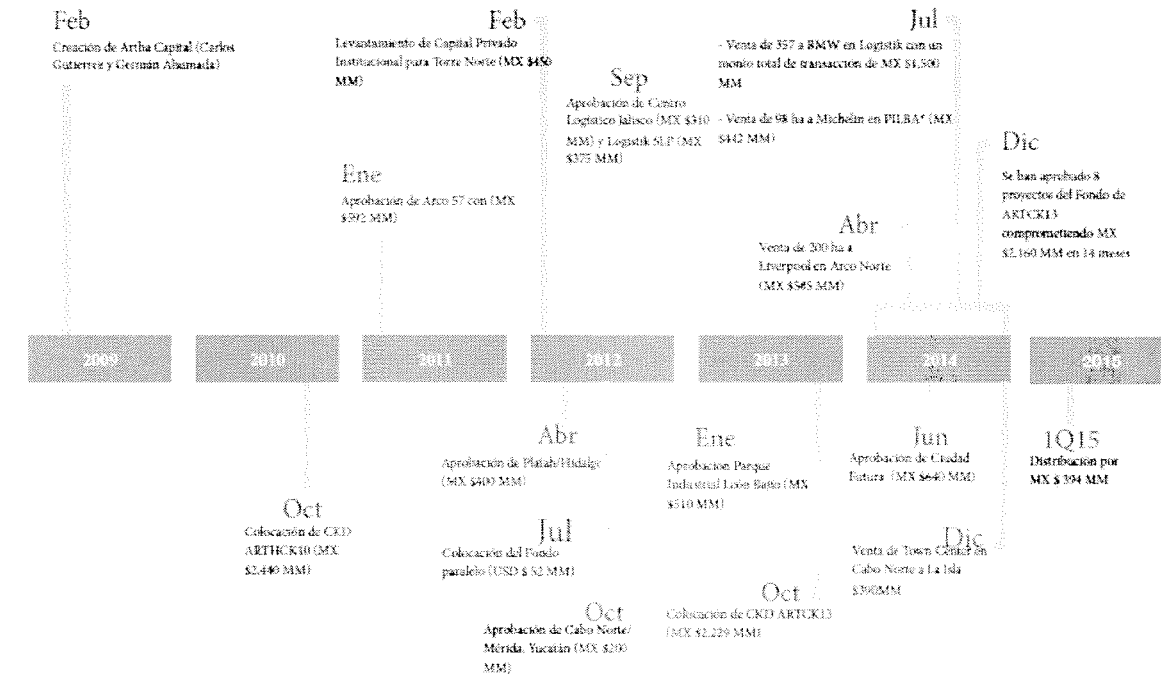
III.11 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Favor de ver sección IV. *EL FIDEICOMITENTE* – VI. *Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés* de este Prospecto para mayor información.

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1 Historia y Desarrollo de Artha y el Fideicomitente

Por considerarlo del interés del público inversionista, a continuación se incluye información relacionada con Artha, esto para complementar la información que a esta fecha se encuentra disponible sobre el Fideicomitente.



Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Artha (y por consiguiente el Administrador), que le han permitido ser un exitoso administrador de capital privado en México se encuentran:

1. **Producto Atractivo.** El producto cuenta con una gran demanda en un portafolio patrimonial.
2. **Equipo profesional complementario y probado.** Varios de los miembros del equipo de Artha han trabajado juntos desde la fundación de Artha hace más de cinco años y han atravesado juntos ciclos económicos favorables y adversos. Cuentan con experiencia significativa en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión en activos inmobiliarios en México. El equipo de Artha ha participado en el manejo de portafolios de bienes raíces por un monto total y acumulado superior a \$47,000'000,000.00 (cuarenta y siete mil millones de Pesos 00/100 M.N.). El equipo ha identificado, estructurado y ejecutado 4'400,000 (cuatro millones cuatrocientos mil) metros cuadrados de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés) en más de 50 transacciones y cuenta con una relación directa con más de 2,500 inquilinos, resultando a través de diversas estrategias en una tasa interna de retorno promedio de 22%.
3. **Originación de negocios.** Artha cuenta con una metodología interna para adelantarse a las oportunidades de mercado. Cuenta con relaciones directas, sólidas y duraderas con líderes financieros, gubernamentales y de diversas industrias que fortalecen el desarrollo de los proyectos inmobiliarios futuros. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene Artha al originar sus propios proyectos y contar con el fondeo inmediato para realizarlos ha sido un factor clave en su crecimiento.

4. Creación de valor. Artha cuenta con un equipo dedicado a identificar alternativas de monetización una vez concluido el periodo de inversión. Asimismo, ha identificado oportunidades de arbitraje entre inversión y valor de salida.
5. Plataforma integrada con alta capacidad de ejecución y profunda experiencia en cada etapa. El equipo de Artha considera que ha demostrado su eficacia, profesionalismo y transparencia en cada etapa de la cadena de valor contando entre sus principales fortalezas: la identificación y evaluación estandarizada de oportunidades de negocio, su proceso de inversiones y contratación de obras bajo estándares institucionales, la solución de problemas complejos de desarrollo y la administración eficiente de los activos con una visión de largo plazo.
6. Procesos Institucionales. Artha ha invertido grandes cantidades de tiempo y recursos económicos en el desarrollo y adaptación de procesos y sistemas institucionales para la gestión de cada una de las etapas de la cadena de valor. Se han desarrollado manuales y procedimientos para cubrir cualquier situación imprevista que se presente en la operación diaria.

Artha se divide en los siguientes equipos con los roles y responsabilidades señalados:

Análisis y Estrategia: El equipo dedicado a la investigación, predicción y análisis de mercado para maximizar la estrategia de inversión. Las principales actividades son:

- *Tracking* constante del mercado.
- Investigación del mercado cuando hay una nueva inversión.
- Estrategias para nuevas inversiones e inversiones existentes.
- Proyectos globales y locales.
- Planeación y estrategia financiera de los proyectos.
- *Business plan*.
- Creación de memorándums de inversión.

Originación: Equipo dedicado a buscar, identificar, analizar y completar transacciones para maximizar los retornos de los inversionistas. Las principales actividades son:

- Estar en constante relación con constructores y otros inversionistas para generar transacciones y buscar nuevas oportunidades de negocio.
- Analizar los proyectos que consideramos viables o interesantes o generar el primer Memorándum para el Pre-Comité de Inversión.
- Coordinar el *due diligence* de la transacción (económico, ambiental, físico, legal, laboral, fiscal).
- Generar el segundo Memorándum para el Comité de Inversión con la información recopilada en el *due diligence*.
- Finalizar la transacción.
- Generar el reporte de transición y siguientes pasos.

Administración y Operación de Portafolio: Equipo encargado de administrar los activos adquiridos tratando de maximizar el rendimiento de cada inversión e implementar la estrategia que se hizo durante el proceso de inversión. Las principales actividades son:

- Monitoreo constante del desempeño de los proyectos.
- Coordinar a los socios desarrolladores o a los administradores de cada activo.
- Generar reportes y presentaciones anuales y trimestrales para los inversionistas.
- Hacer recomendaciones sobre disposiciones o modificaciones a los proyectos
- Actualizar proyecciones de los activos y crear presupuestos, proyecciones y valuaciones.
- Visitar periódicamente los activos o Establecer políticas de renta o venta, en cuanto a precios, términos y condiciones.

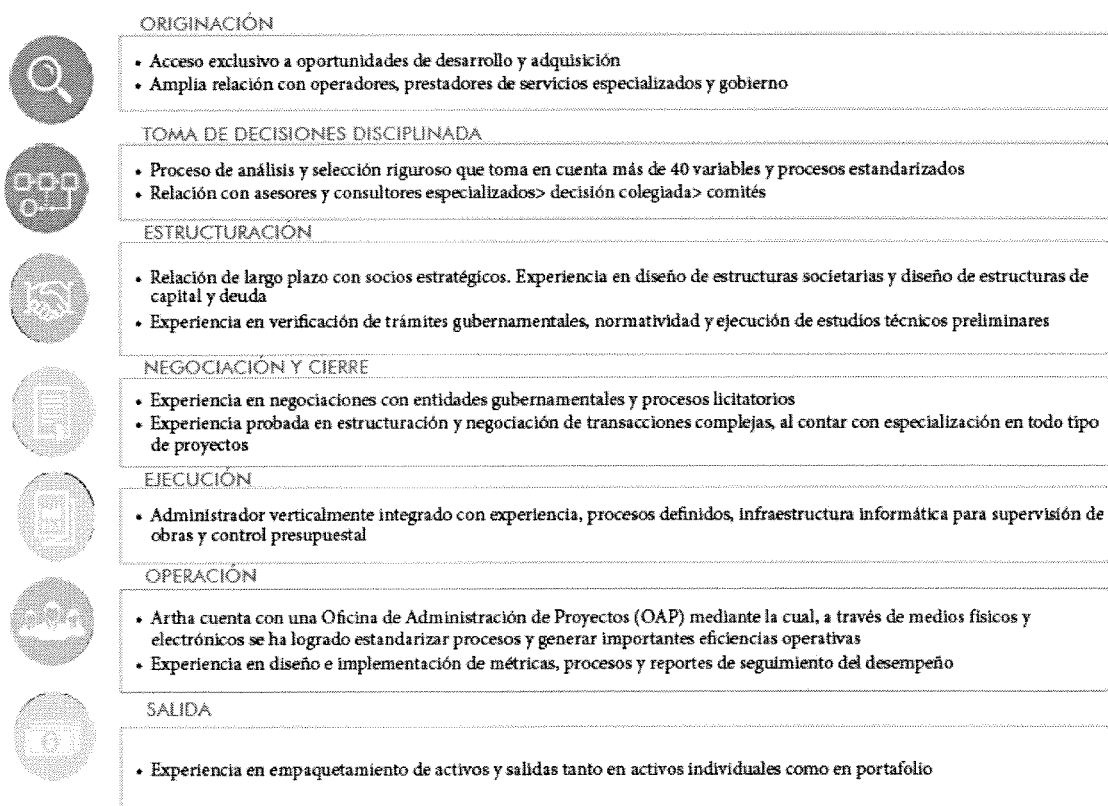
Contraloría, Tesorería y Finanzas: El equipo de contraloría es el encargado de consolidar la

información de todas las entidades legales de los 2 portafolios con el objetivo de reportar la situación financiera a los inversionistas. Para ello, el equipo el cual se encarga de supervisar que todos los reportes financieros y fiscales cumplan con las Normas de Información Financiera así como las leyes aplicables al país. Las principales actividades son las siguientes:

- Coordinación de auditorías y dictámenes fiscales anuales.
- Coordinación de las firmas externas para la entrega de información contable mensualmente.
- Validación del cálculo de impuestos.
- Elaboración y conciliación de los reportes para el llamado de capital y efectivo en caja.
- Validación de que las transacciones de la empresa se encuentras debidamente documentadas.
- Proyecciones fiscales de las entidades.
- Soporte a las áreas de adquisiciones y operaciones en las estrategias fiscales para la adquisición y disposición de activos.
- Coordinación conjunta con el área de operaciones en el mantenimiento de los libros corporativos.
- Certificación de los inversionistas exentos.

Artha utiliza un porcentaje de investigación generado internamente del 40% y el restante 60% es generado externamente.

(a) Creación de Valor



Origenación: La origenación y localización de oportunidades de inversión se encuentran respaldadas por un equipo interno dedicado exclusivamente a la búsqueda de oportunidades de inversión, lo cual se suma a un fuerte lazo con tenedores de terrenos y propiedades, arrendatarios, corredores (*brokers*), además de un trabajo en estrecha relación de trabajo con el gobierno federal, estatal y municipal.

Análisis: La toma de decisiones está respaldada por un exhaustivo análisis de mercado interno y su debida diligencia, detallando todos los aspectos legales, demográficos, comerciales, financieros, estructurales, técnicos, etc., así como los riesgos y mitigantes de cada oportunidad de inversión. El proceso de selección de proyectos sigue una metodología de análisis detallada, incorporando un modelo de riego-rendimiento con más de 40 variables respaldadas por una importante base de datos en donde se toman en cuenta las tendencias macroeconómicas (a nivel nacional, regional y por ciudad) y los fundamentales (crecimiento, tasa de ocupación y nivel de rentas) de los mercados más importantes del país.

Desarrollo: El desarrollo del inmueble será guiado por Artha, en donde podrá contratar y controlar la construcción, diseño, ingeniería, comercialización, mantenimiento y administración de inmuebles; mitigando riesgos, reduciendo costos y alcanzando alternativas competitivas dentro del mercado.

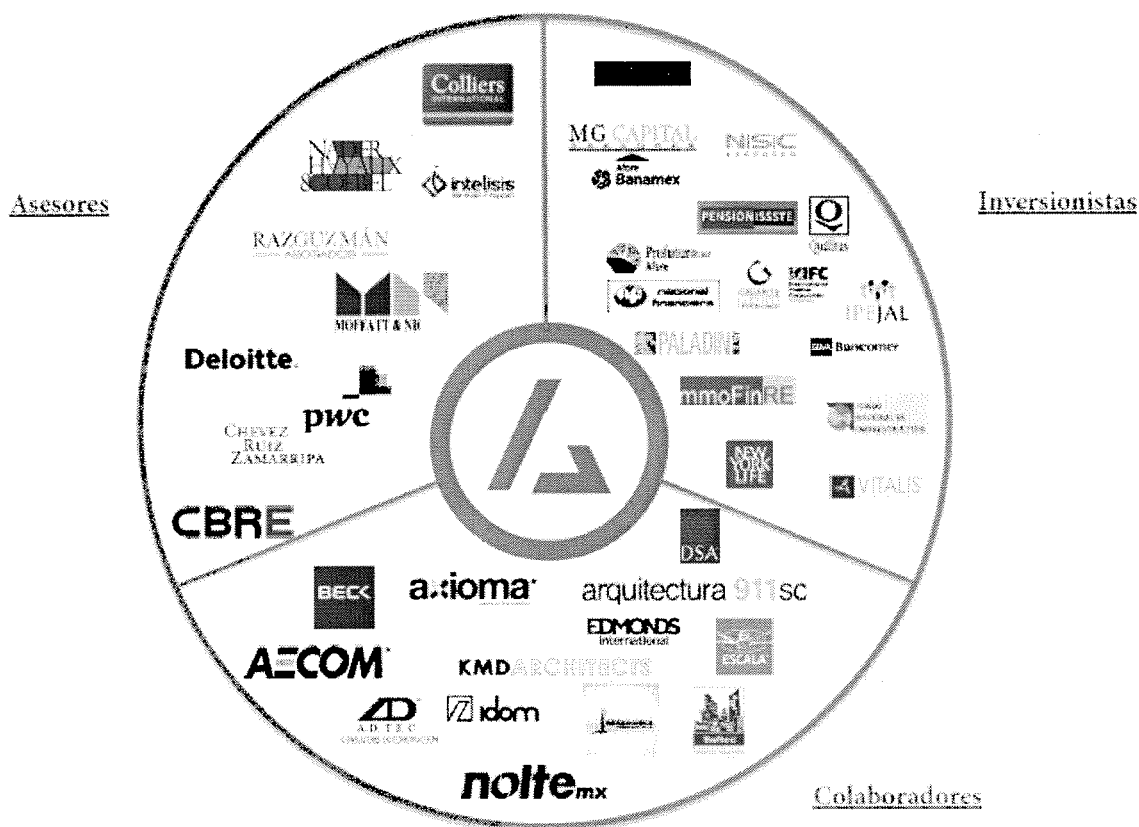
Operación: La operación eficiente de inmuebles es pieza fundamental en el patrimonio del fideicomiso, ya que rige los ingresos potenciales, su diversificación y la eficiencia en costos.

Comercialización: Artha cuenta con un equipo interno para la comercialización de sus proyectos. La comercialización de inmuebles, así como la mezcla eficiente de inquilinos, es punto crítico para los ingresos de cada proyecto. Artha cuenta con una amplia cartera de más de 2,500 clientes con los que ha tratado anteriormente, lo cual le permite negociar condiciones de arrendamiento superiores y mejorar la calidad crediticia de los proyectos. Adicional a esto, Artha cuenta con una estrecha relación con los más reconocidos *brokers* institucionales con los que a través de asociaciones comerciales busca atraer clientes comerciales de alto nivel.

Salida: El equipo administrativo, por su combinación de experiencia en los sectores de bienes raíces y financiero, conoce muy bien los distintos métodos y estrategias de salida, lo cual hará más eficiente la salida del fondo.

Adicionalmente, estratégicas con el equipo correspondiente al caso, directivos y miembros del comité de inversiones donde se analizará toda la información relevante al proyecto en cuestión a fin de que todos los factores se tomen en cuenta para la mejor toma de decisión. Si la mayoría considera que el proyecto en cuestión se encuentra en los mejores intereses del fondo, cumple con los lineamientos establecidos en el mandato de inversión, el perfil de riesgo-beneficio es el adecuado y no existe conflicto de interés alguno, entonces se someterá a votación del comité de inversiones la decisión de invertir o no en el proyecto.

A lo largo de su trayectoria, Artha ha trabajado junto con diversos asesores, colaboradores e inversionistas⁸⁸:



Artha ha utilizado las siguientes agencias privadas de mercadotecnia para estudios de mercado:

- 4S
- Mac Consultores
- Softec
- CBRE
- Colliers
- Alvarez & Marsal

⁸⁸ Se aclara que en el presente vehículo, únicamente han participado los asesores y colaboradores que se establecen en la sección II.6 Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta de este Prospecto.

(b) Fondos Anteriores

Como se menciona en la sección III.3.3. *Oportunidades de Inversión, 4 – Estrategia de Inversión* de este Prospecto, Artha Capital ha invertido capital en Activos Reales desde 2010 a través de los ahora denominados Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo mediante los siguientes vehículos:

(i) ARTHACK10, fondo de desarrollo de proyectos integrales de infraestructura urbana en el que, en conjunto con socios locales, gobiernos municipales y gobiernos estatales, ha desarrollado más de 4,000 hectáreas alrededor de la República Mexicana. Estos proyectos comprenden la adquisición de tierra en breña, la construcción de infraestructura necesaria (vialidades, plantas de tratamiento de agua, subestaciones eléctricas, fibra óptica, cableado de telecomunicaciones, entre otros) y la salida o venta orgánica de lotes con todos los requisitos legales para el óptimo desarrollo inmobiliario incluyendo, sin limitar, permisos, licencias, usos y densidades; y

(ii) ARTCK13 y 13-2, fondo destinado al desarrollo de proyectos en los sectores comercial, oficinas, usos mixtos y hoteles.

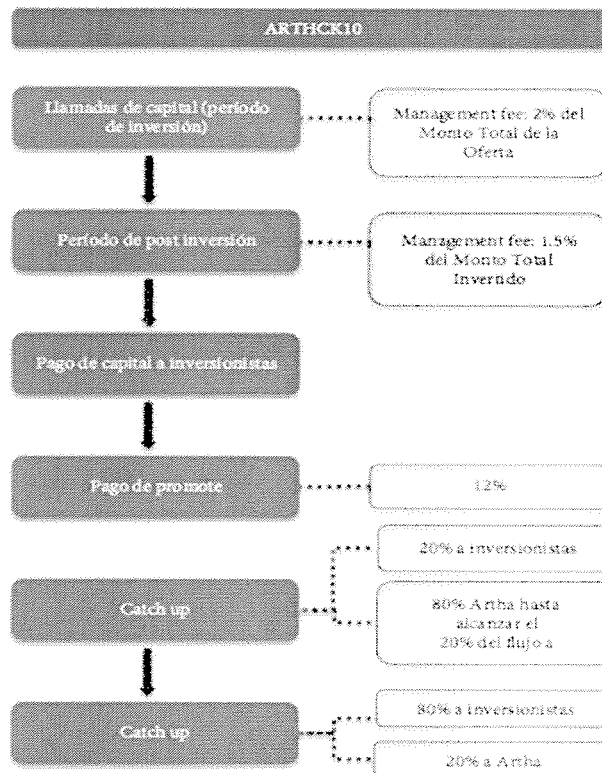
En conjunto y a través de sus plataformas actuales, sumadas a las inversiones estratégicas que ha logrado en el transcurso del tiempo, Artha Capital posee activos bajo administración por \$6,500 millones de Pesos.

(1) ARTHACK10 (Octubre 2010) Infraestructura Urbana

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Desarrollo de cinco parques industriales y dos comunidades planeadas |
| | 100% comprometido – 63% invertido (con base en calendario de obras) |
| | Cierre de transacciones complejas con empresas importantes como BMW, Michelin y Liverpool |
| | Desarrollo de infraestructura a 4,225 ha (vialidades, drenaje, infraestructura eléctrica e hidráulica y gas) |
| | En 2015 se esperan desinversiones por más de MX\$ 1,200 MM |

| | Arco 37 | Platah | CLJ | Logistik | Cabo Norte | León-Bajío | Ciudad Futura | Total |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| Fecha de Aprobación | Enero - 2011 | Abril - 2012 | Abril - 2012 | Abril - 2012 | Oct - 2012 | Ene - 2013 | Jun - 2014 | |
| Monte de Inversión | \$630 MM | \$400 MM | \$310 MM | \$375 MM | \$200 MM | \$510 MM | \$640 MM | \$3,065 MM |
| Superficie | 717 ha | 610 ha | 1,160 ha | 1,117 ha | 126 ha | 480 ha | 15 ha | 4,225 ha |
| Área vendible | 608 ha | 444 ha | 865 ha | 846 ha | 91 ha | 345 ha | 8 ha | 3,207 ha |
| Uso | Industrial | Industrial | Industrial | Industrial | Comunidad Planeada | Industrial | Comunidad Planeada | |
| TIR | 27% | 27% | 27% | 31% | 34% | 29% | 27% | 27%* |
| EM | 3.0 x | 2.5 x | 3.1 x | 3.1 x | 3.1 x | 2.2 x | 4.9 x | 2.8 x |

(*) Aproximación a nivel portafolio.



El enfoque o propósito de este fondo, es hacer macro desarrollos en la primera etapa de su cadena de valor, es decir, en la compra de tierra, desarrollo de infraestructura básica, coordinar con las autoridades los planes de desarrollo urbano locales y tener de alguna manera, tierra preparada con servicios e infraestructura, para venderle a desarrolladores lotes para el desarrollo futuro de vivienda, industrial, comercial y turístico.

Esta plataforma cuenta actualmente con 7 proyectos aprobados equivalentes en monto al 95% del capital total del fondo. Actualmente se ha invertido el 65% del capital total destinado a estos proyectos y se espera que en el 2015 se ejerza el monto de inversión restante. Este fondo tiene una TIR esperada de 25% a nivel portafolio.






Las fuentes de creación de valor (crecimiento flujo operativo, apalancamiento, expansión de múltiplos, etc.)

Además de que Artha actúa como operador directo de sus proyectos de inversión, desarrollamos diversas estrategias a fin de capitalizar nuestros recursos y potencializar el rendimiento de sus inversiones por medio de esquemas de sociedad vía la aportación de la tierra por parte de gobiernos e inversionistas privados; esquemas de financiamiento hipotecario, deuda mezzanine y factoraje de contratos; alianzas estratégicas con socios desarrolladores, cobertura natural contra la posible devaluación del peso al fijar precios y contratos en dólares; entre otros.

| ARTHACK10 | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferta Pública: | 20 de octubre de 2010 |
| Capital (Incluyendo Fondo Paralelo) | \$3,200'000,000.00 (tres mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| Capital Comprometido | Actualmente el fondo se encuentra 95% comprometido en 7 proyectos. |
| TIR Bruta Esperada | 25% anual a nivel portafolio, con un Múltiplo de Capital (Equity Multiple) de 2.7x. |

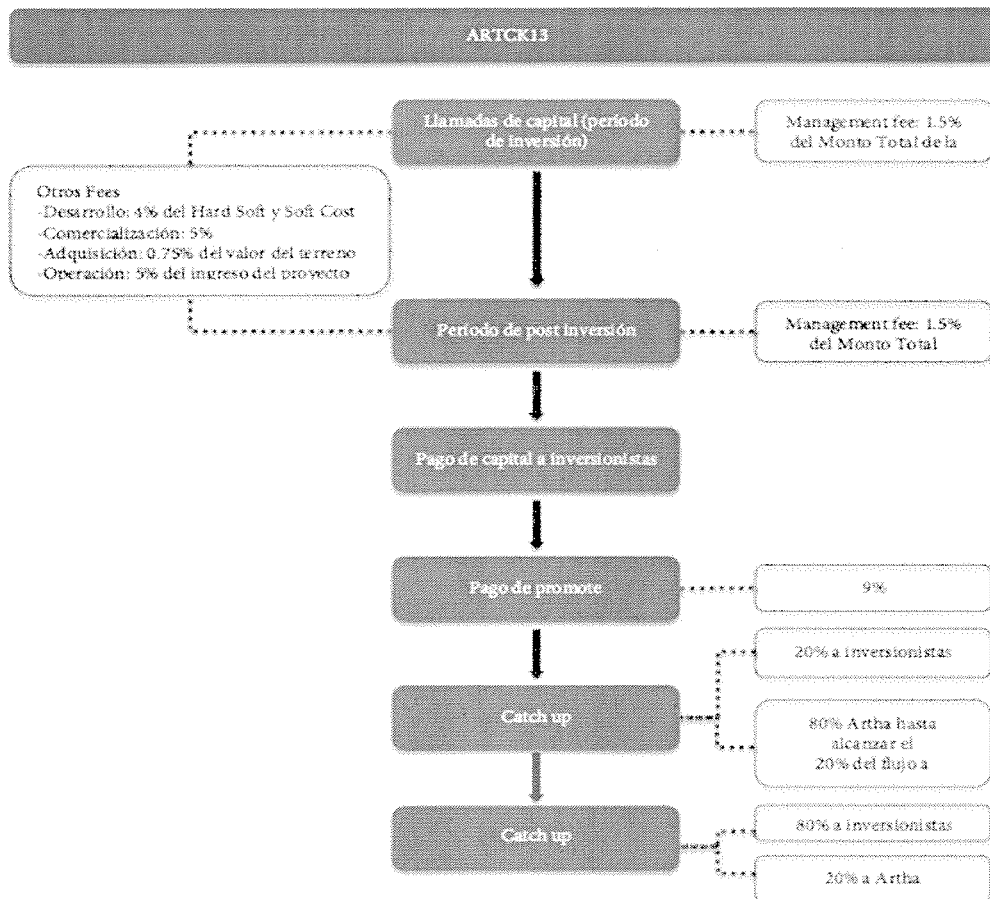
Esta plataforma tiene proyectos aprobados que representan un capital comprometido superior al 95% del monto total invertible, además de contar con oportunidades de inversión avanzadas que sobrepasan su capacidad de inversión. Para 2014, esta plataforma ha comenzado a monetizar algunos de sus proyectos, estimando un flujo positivo de aproximadamente \$1,200 millones de Pesos para 2015.

(2) ARTCK13 (Diciembre 2013) Activos Productivos:

-  8 proyectos con un valor total de inversión de MX\$ 5,196 MM
-  96% comprometido
-  196,085 m² de Área Bruta rentable (ABR)
-  445,754 m² de construcción
-  En 2015 inician distribuciones de rentas (dividendos) de Kukulcán y Hyatt

| | Arenal | Azcapotzalco | Kukulcán | Villa del Mar | Hyatt Hotel | Urbana | Tecnopolo | Paseo Ventura | Total |
|--------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------------|------------|------------------|------------|
| Fecha de Aprobación | Ene - 2014 | Ene - 2014 | Ene - 2014 | Abr - 2014 | Jun - 2014 | Jun - 2014 | Jun - 2014 | Nov - 2014 | |
| Valor total de Inversión | \$355 MM | \$303 MM | \$193 MM | \$743 MM | \$1,598 MM | \$1,043 MM | \$ 347 MM | \$614 MM | \$5,196 MM |
| Capital requerido | \$205 MM | \$172 MM | \$110 MM | \$435 MM | \$408 MM | \$446 MM | \$185 MM | \$178 MM | \$2,140 MM |
| ABR (m ²) | 10,610 | 9,891 | 11,308 | 12,687 | 314 cuartos | 43,313 | 59,400 | 24,382 | 196,085 |
| Uso: | Centro Comercial "Lifestyle" | Centro Comunitario | Centro Comunitario | Oficinas y Centro Comercial | Hotel | Oficinas y Centro Comercial | Oficinas | Centro Comercial | |
| TIR: | 17.7% | 16.1% | 17.2% | 18.2% | 23.2% | 17.1% | 19.7% | 17.0% | 18%* |
| EM: | 2.7 x | 2.5 x | 2.6 x | 2.4 x | 2.9 x | 2.6 x | 2.9 x | 2.1 x | 2.7 x |

(*) Aproximación a nivel portafolio.



El Fondo de Activos Productivos se enfoca en adquirir y/o desarrollar, operar y comercializar inmuebles en arrendamiento dentro de la República Mexicana. Estos Inmuebles están destinados a uso comercial, de oficinas, industrial y usos mixtos. En particular, se pretende consolidar la presencia de Artha en las ciudades de mayor dinamismo económico y demográfico del país. Este sector está enfocado principalmente en:

"Fashion Malls"
 "Lifestyle Malls"
 "Power Centers"
 "Community Centers"

Creación de Valor de ARTCK13:

- Artha ha logrado anclar todos sus proyectos con clientes AAA siquiera antes de comenzar la construcción del mismo. De esta manera se mitiga el riesgo de comercialización de cada uno de nuestros proyectos y nos permite obtener mejor costo de financiamiento.
- Además de los recursos de las dos ofertas públicas iniciales que han permitido el crecimiento de nuestra cartera, hemos logrado establecer líneas de crédito en el mercado local para darnos una flexibilidad adicional si encontramos oportunidades de inversión, así como utilizar nuestros CKDs para generar recursos adicionales.
- Como parte de la estrategia de nuestra estrategia para incrementar la rentabilidad sus nuestros proyectos, Artha utiliza esquemas de financiamiento hipotecario hasta por el 50% del

costo de desarrollo de cada uno de sus proyectos. Adicional a esto y después de estabilizados los proyectos se realizan esquemas de refinanciamiento hasta por el 65% del valor de los flujos descontados del proyecto. Esto permite potencializar el rendimiento de cada uno de nuestros proyectos hasta en 4 o 5 puntos porcentuales.

- Esquemas de deuda capital a fin de poder establecer estrategias fiscales que reduzcan la doble tributación dentro de los vehículos de inversión.

| ARTCK13 | |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oferta Pública: | 11 de octubre de 2013 - |
| Reapertura | 19 de diciembre de 2013 |
| Capital (Oferta Pública y Reapertura) | \$2,079 millones de Pesos |
| Capital Comprometido | Actualmente el fondo se encuentra 95% comprometido en 7 proyectos. |
| TIR Bruta Esperada | 18.3% anual a nivel portafolio, con un Múltiplo de Capital de 2.4x. La TIR neta después de cascada se estima en 14% con un Múltiplo de Capital de 2.1x. |

Se tiene previsto que el fondo iniciará distribuciones a partir del segundo semestre de 2015. El capital llamado a la fecha es por un 70%.

Track Record de las inversiones de Artha:

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011 | <ul style="list-style-type: none"> Aprobación de Arco 57 con (MX \$592 MM) ,TIR:27%, Sector: Industrial |
| 2012 | <ul style="list-style-type: none"> Aprobación de Platah/Hidalgo (MX \$400 MM), TIR: 27%, Sector industrial Aprobación de Centro Logístico Jalisco (MX \$310 MM) TIR: 27% Sector: Industrial Aprobación de Logistik SLP (MX \$375 MM) TIR: 31%, Sector: Industrial Aprobación de Cabo Norte/Mérida, Yucatán (MX \$200 MM) TIR: 34%, Sector: Vivienda |
| 2013 | <ul style="list-style-type: none"> Aprobación Parque Industrial León Bajío (MX \$510 MM), TIR: 29%, Sector: industrial |
| 2014 | <ul style="list-style-type: none"> Aprobación de Ciudad Futura (MX \$640 MM), TIR: 27%, Sector: vivienda Aprobación Arenal (MX\$ 355MM),TIR 17.7% ,Tipo de proyecto: Comercial "Lifestyle" Aprobación Azcapotzalco (MX \$303MM),TIR 16.1% ,Tipo de proyecto: Centro Comunitario Aprobación Kukulkán (MX \$193MM),TIR 17.2% ,Tipo de proyecto: Centro Comunitario Aprobación Villa del Mar (MX \$743MM),TIR 18.2% ,Tipo de proyecto: Centro Comercial Aprobación Urbana (MX \$1,043 MM),TIR 17.1% ,Tipo de proyecto: Centro Comercial Aprobación Tecnopol (MX \$347MM),TIR 19.7%,Tipo de proyecto: Oficinas Aprobación Hyatt (MX\$1,598 MM),TIR 23.2%,Tipo de proyecto: Hotel Aprobación Paseo Ventura (MX \$614 MM),TIR 17.0%,Tipo de proyecto: Centro Comercial |

Coinversionistas de Artha en los vehículos anteriores:

| Desarrollo de TierraARTCK10 | | |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Proyecto co-inversión | % de coinversión | Empresa |
| Cabo Norte | 40% | GCC Inmobiliaria |
| Platah | 30% | Corporación Aeroportuaria Hidalgo |
| Logistik | 50% | Logistik |
| CLJ | 50% | Grupo GDL |
| Ciudad Futura | 15% | Ciudad de Vida |
| Desarrollo de Activos Productivos ARTCK13 | | |
| Proyecto co-inversión | % de coinversión | Empresa |
| Paseo ventura | 50% | PDCC |
| Hyatt | 50% | Smart Fund y Desarrolladora El Arca |
| Cuentas Administradas | | |
| Proyecto co-inversión | % de coinversión | Empresa |
| Torre Norte | 90% | Paladin |

Los principales inversionistas de los fondos de Artha antes descritos son:



(c) Principales Competidores de Artha:

| | Industrial | Comercial | Tierra | Energía |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Pública | VESTA | | | |
| FIBRA | PROLOGIS MACQUARIE | FIBRA MACQUARIE | | |
| CKD | FINSA ARHTA CAPITAL | ARHTA CAPITAL Hines VERTEX | ARHTA CAPITAL | |
| Fondos/Soberanos | EVERCORE | DESARROLLOS O'DONNOR Hines WALTON JLL | | |
| Manejo de Cuentas | CPA CORPORATE PROPERTIES | ConsortioARA | | |
| Otros | stiva | ALHEL PULSO u-cali FRISA | | IEnova negro |

Artha considera que sus principales Ventajas Competitivas son:

- **Fondo Mexicano y Autónomo.** Artha no depende de oficinas extranjeras involucrados en el proceso de originación, análisis, toma de decisiones, desarrollo, operación, estructuración de capital y/o salida. Todas las decisiones son tomadas en tiempo y forma, con la mayor eficiencia y eficacia posible, en línea con el gobierno corporativo correspondiente.
- **Experiencia en todas las etapas del ciclo económico.** El equipo de Artha cuenta con una amplia experiencia en el sector financiero, inmobiliario e infraestructura y energía en diversas fases del ciclo económico, promediando 20 años de experiencia, habiendo ejecutado proyectos por un monto superior a MX\$80,000 millones.
- **Equipo Experimentado en el Desarrollo de Activos Productivos.** El equipo de Artha cuenta con más de 4.4 millones de m² de Área Bruta Rentable desarrollados en Activos Productivos, los cuales representan una inversión superior a los MX\$ 47,000 millones en los diferentes sectores en los que se enfocará Artha (Comercial, Oficinas, Industrial y Mixto).
- **Desarrollador Directo.** Además de Administrador de Fondos, Artha es Desarrollador

Directo de sus proyectos inmobiliarios y de infraestructura, lo cual ayudará a mitigar riesgos, incrementar ingresos y eficientar costos. El equipo cuenta con una amplia experiencia en el sector.

- **Gobierno Corporativo**. La estructura corporativa y proceso de Inversión se encuentra regulado por instancias internas y externas que ofrecen transparencia en el proceso de aprobación. La aceptación de inversión en cada uno de los Proyectos dependerá inicialmente de los resultados del análisis ejecutado por el equipo, los cuales se presentarán al Comité de Inversiones. Posteriormente, en caso de representar una inversión mayor o igual al 5% y menor al 20% del Monto Máximo de la Emisión, el Comité Técnico deberá votar a favor del proyecto para poder avanzar. Si la Inversión requiere un monto superior o igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión, la aprobación deberá darse por la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, Artha tiene revisiones periódicas en las cuales se analiza el desempeño y áreas de oportunidad de cada empleado, se evalúan los objetivos planteados y el tiempo de cumplimiento, se prevé un plan de desarrollo y, en su caso, se buscan potenciales suplentes.

Todo el equipo de inversiones es compensado mediante sueldo base y bono anual. Los miembros más senior del equipo participan de manera directa de los *incentive fees*.

Los intereses del equipo están directamente alineados con el desempeño del fondo ya que la única parte de compensación relacionada con *fees* del fondo es la parte del *incentive fee* que se distribuye entre el equipo. Los empleados no tienen una compensación directa por la compra o venta de activos.

IV.2 Descripción del Negocio

IV.2.1 Actividad Principal

La actividad principal de Artha es operar fondos inmobiliarios por medio de sus dos plataformas de negocios: (i) Artha Desarrollo de Tierra, y (ii) Artha Desarrollo de Bienes Productivos. La actividad principal de Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. será identificar, originar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualesquier tipo de inversiones a ser realizadas por la Sociedad sobre (i) toda clase de bienes muebles e inmuebles, (i) proyectos de infraestructura en México y (iii) relativas al sector energético (mencionando de manera enunciativa más no limitativa hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos) en el extranjero.

IV.2.2 Canales de Distribución

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.4 Principales clientes

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

IV.2.5 Legislación aplicable y situación tributaria

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

IV.2.6 Recursos Humanos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.7 Información del Mercado

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.8 Estructura Corporativa

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. fue constituida como una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable y no cuenta con subsidiarias ya sea significativas o de cualquier otro tipo. A continuación se indica la estructura corporativa de Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.:

| Accionista | Porcentaje de Participación |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Artha Capital S. de R.L. de C.V. | 99% |
| Artha Servicios Administrativos, S.A. de C.V. | 1% |

A su vez, Artha Capital, S. de R.L. de C.V. es una entidad en la que participan en partes iguales los señores Germán Ahumada Alduncin y Carlos Gutiérrez Andreassen.

IV.2.9 Descripción de los principales activos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.11 Acciones representativas del capital social

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.2.12 Dividendos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y tiene experiencia e historial de operación limitados.

IV.3 Administradores y accionistas o socios

Los socios fundadores de Artha cuentan con más de veinte años de experiencia en promedio multidisciplinario tanto en el sector inmobiliario como en el sector financiero. Durante los últimos veinte años, el equipo de Artha ha desarrollado, adquirido, comercializado y administrado exitosamente más de 4'400,000 (cuatro millones cuatrocientos mil) metros cuadrados de Área Bruta Rentable y un monto total y acumulado superior a \$47,000'000,000.00 (cuarenta y siete mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en más de quince diferentes estados de la República Mexicana, alcanzando a través de diversas estrategias una tasa interna de retorno promedio de 22% (veintidós por ciento). El prestigio y reconocimiento en el mercado del equipo de Artha lo posicionan como un jugador clave en el sector, resultando en una alta capacidad de originación de proyectos.

A continuación se describe brevemente la trayectoria profesional del equipo de Artha:



| | Germán Ahumada | Carlos Gutiérrez | Santiago Collada | Patricio Gutiérrez | Rafael Díaz | Juan Carlos Sotomayor | Eduardo Postlethwaite | Saul Romero |
|---------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Responsabilidades | Estrategia, Operación y Administración | Estrategia, Financiamiento y Administración | Originación de proyectos | Operación y Desarrollo | Finanzas | Capitales, Estructuración y Negociación | Legal | Infraestructura y Energía |
| Sector de enfoque | Infraestructura y Real Estate | Financiero y Estructuración | Infraestructura y Real Estate | Infraestructura y Real Estate | Financiero y Real Estate | Mercado de Capitales y Salidas | Legal | Logística, Infraestructura |
| Años en Artha | 6 | 6 | 4 | 5 | 6 | 3 | 1 | 4 |
| Años de Experiencia | 20 | 40 | 20 | 20 | 20 | 20 | 10 | 20 |
| Comité de Inversión | Miembro | Miembro | Participación | Participación | Participación | Participación | Participación | Participación |

Germán Ahumada Alduncin

Germán Ahumada Alduncin es Socio Director de Artha. Se ha especializado en los últimos 19 años en la planeación estratégica y operación del sector inmobiliario, con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional, incluyendo el sector público y privado. Ocupó la posición de Director General Adjunto y Vicepresidente del Consejo de Consorcio ARA hasta febrero de 2009. Desde 1994 ostentó varios cargos dentro de esta última, tanto operativos como en áreas corporativas, estando involucrado desde la planeación estratégica, adquisición de tierra, planeación de proyectos, administración de la construcción, ventas, escrituración y proceso de postventa. Lideró la implementación de las políticas y procedimientos de toda la empresa con la que ha regido su estrategia corporativa y de operación. Actualmente es consejero de Consorcio ARA. Es consejero de BBVA Bancomer desde el año 2004, fue Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios de la República Mexicana (ADI) en el periodo comprendido entre 2009 y 2011, y Vicepresidente del *Urban Land Institute* (ULI). Germán obtuvo la Maestría en Alta Dirección del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (AD2), tiene estudios de postgrado en Administración de Wharton School of Management de la Universidad de Pennsylvania y de la Universidad de Stanford.

Carlos Gutiérrez Andreassen

Carlos Gutiérrez Andreassen es Socio Director de Artha. Banquero de Inversión con más de 30 años de experiencia, especializado durante 15 años en los sectores inmobiliario, infraestructura y de energía. Antes de formar Artha, se desempeñó como Chairman para Latinoamérica en Merrill Lynch hasta febrero 2009, logrando crear un negocio generador de más de mil millones de Dólares anuales. Responsable de originar operaciones de capital privado en la región, realizó importantes operaciones estratégicas, colocaciones públicas de capital, financiamientos, operaciones estructuradas en el sector vivienda (incluyendo emisoras como Homex, ARA, URBI y JAVIER), así como en los sectores comercial e industrial (ICA, GICSA, GAcción). Adicionalmente dirigió importantes operaciones de infraestructura, incluyendo el Aeropuerto Internacional de México con FUMISA, OMA con ICA, el Aeropuerto de Lima, el Corredor Sur de Panamá e Interoceánico Perú (Odebrecht, Graña y Montero). Esta experiencia en

Latinoamérica lo llevó a dirigir y participar en operaciones cuyo valor superan los 150 mil millones de Dólares. Durante los últimos 3 años se ha enfocado en analizar las cadenas de valor en los sectores inmobiliario y de infraestructura, así como a la conformación de Artha, la cual responde a las oportunidades del mercado y la necesidad de un “*new asset class*”. Carlos es egresado de la Universidad de Texas en Austin, realizó cursos de finanzas corporativas, derivados, instrumentos estructurados, financiamiento de proyectos y de Alta Dirección en la Universidad de Harvard y en Wharton School of Management de la Universidad de Pennsylvania.

Saúl Romero Blake

Saúl Romero Blake es Director de Logística de Artha. Durante los últimos 21 años se ha especializado en proyectos de logística, transporte e infraestructura. A lo largo de su carrera ha desarrollado corredores para diferentes modos de transporte, tanto para carga como para pasajeros, en los sectores automotriz, consumo, energéticos y metales. En Estados Unidos realizó actividades de Transporte Intermodal para México en el FFCC Burlington Northern Santa Fe (BNSF) Railway Company. En la zona NAFTA, desarrolló operaciones logísticas dentro de TAESA, empresa encargada del movimiento de los Cascos Azules de la ONU, así como movilización de vehículos terminados para empresas armadoras. Aunado a lo anterior, ha desarrollado la infraestructura necesaria de transporte, requerida para lograrlo. Saúl es licenciado en Relaciones Internacionales de la Universidad Intercontinental y cuenta con una maestría en Derecho Internacional del Tecnológico de Monterrey y *Georgetown University*. De igual manera, forma parte de la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), colaborando en las reuniones de trabajo en temas relativos a comercio internacional y logística.

Santiago Collada Chávez

Santiago Collada Chávez es Director de Inversiones de Artha. Santiago tiene más de 16 años de experiencia en los sectores financiero y de bienes raíces. Ha dedicado los últimos 10 años a la creación de diversos portafolios de bienes raíces. Antes de pertenecer a Artha, Santiago fue Director de Transacciones (desarrollos, adquisiciones y *joint ventures*) en Mexico Retail Properties (MRP), la plataforma comercial de bienes raíces de Black Creek. Como tal, fue miembro del equipo administrativo que manejaba el portafolio de la compañía, creciendo el mismo de 8 a 35 proyectos, lo que representó un total de \$20,000'000,000.00 (veinte mil millones de Pesos 00/100 M.N.) en activos bajo su administración (AUM por sus siglas en inglés). Estuvo a cargo de la originación, estructuración y cierre de inversiones de capital en proyectos comerciales y de uso mixto. Asimismo, Santiago estuvo involucrado en el levantamiento de fondos para MRP, conservando a GIC como único proveedor de capital para MRP con un monto agregado de \$13,000'000,000.00 (trece mil millones de Pesos 00/100 M.N.). Antes de trabajar para MRP, trabajó en GE Real Estate, donde fue Director de Capitales, estando a cargo de la originación, estructuración de *joint ventures*, adquisiciones, manejo de activos y disposiciones para un programa de \$3,250'000,000.00 (tres mil doscientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) y un banco de tierra por \$2,600'000,000.00 (dos mil seiscientos millones de Pesos 00/100 M.N.). Santiago fue persona clave en la estructuración, cierre y dirección de la asociación 50/50 con Kimco Realty para desarrollar centros comerciales en México. Es economista por la Universidad Iberoamericana de México y tiene un MBA por el Instituto de Empresa (IE) en Madrid, España. Adicionalmente, ha tomado diversos cursos de bienes raíces en la Universidad de Centros Comerciales de Wharton School of Management.

Rafael Díaz Guerrero

Rafael Díaz Guerrero es Director de Finanzas de Artha y cuenta con 20 años de experiencia. Se ha especializado en la evaluación, estructuración, adquisición y venta de proyectos en el sector inmobiliario. Antes de ingresar a Artha, fue consultor Senior de SAI Consultores en el área de banca de inversión para el sector inmobiliario y de infraestructura. Participó en el diseño e implementación de instrumentos estructurados para fondos de capital privado y fideicomisos de inversión. Previamente, fue Director de Planeación de Grupo Frisa, empresas dedicadas a los sectores de vivienda, industria, comercio y turismo. Responsable de incrementar la rentabilidad, control de flujo de efectivo, diseño de estructuras de financiamiento y asociaciones estratégicas, ha fungido como Coordinador de Evaluación de Nuevos Proyectos y sido responsable de la relación con socios LPs. Participó en importantes transacciones para

el financiamiento, adquisición y venta del portafolio industrial de Grupo Frisa (GE Capital, Prologis y Kimco). Fue analista regional para Latinoamérica del sector cemento, vivienda y construcción en Credit Suisse y Credit Lyonnais. En Serfin, como analista del mismo sector a nivel nacional, recibió los siguientes reconocimientos: *Best local research* por Latin Finance, *Among the Best domestic coverage* y *Mexico's best domestic firms* por la publicación Institutional Investors. Fue Jefe de Planeación en Grupo Apasco, analista financiero y coordinador de la función de Relación con Inversionistas dentro de Grupo ICA. Rafael es Ingeniero Civil egresado de la Universidad La Salle y tiene una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

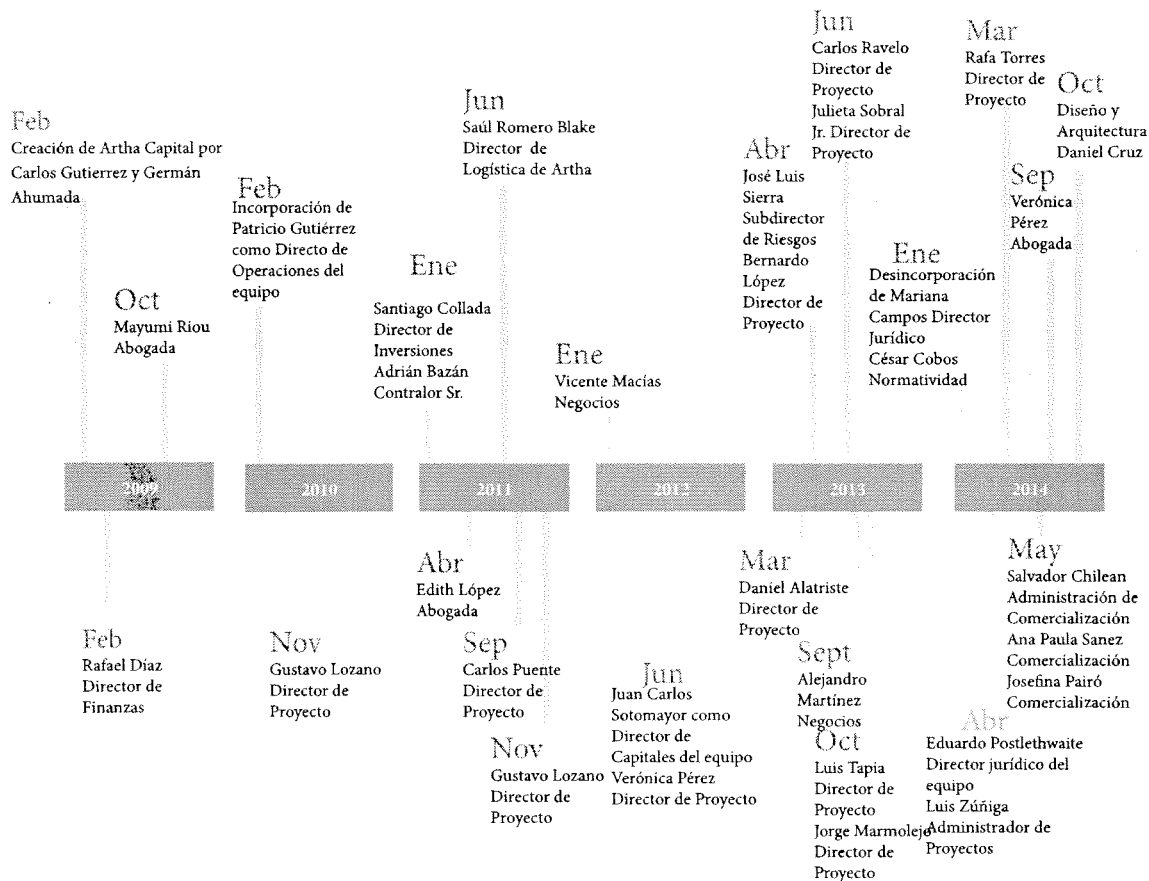
Juan Carlos Sotomayor Salinas

Juan Carlos Sotomayor Salinas es Director de Capitales de Artha y se ha especializado en los últimos 17 años en planeación financiera y estratégica, así como en mercados de capital y Relación con Inversionistas, contando con un amplio conocimiento del mercado a nivel nacional e internacional. Antes de ingresar a Artha, se desempeñó como Director de Planeación Estratégica y Relación con Inversionistas, Director de Análisis y fungió como Portafolio Manager de Fondo Maya, un fondo con activos con valor de más de \$850'000,000.00 (ochocientos cincuenta millones de Pesos 00/100 M.N.) en Corporación Actinver. Adicionalmente, participó dentro de esta misma en el Comité de Inversiones, Comité de Crédito y Consejo de Fondos de Inversión. Asimismo, participó en la colocación de varias ofertas públicas de capital y emisiones de deuda. Previamente, fue Director Corporativo de Maxcom Telecomunicaciones hasta enero de 2010, donde fue responsable de la relación con inversionistas de deuda y capital, calificadoras e instituciones bancarias, así como de proyectos especiales de fusiones y adquisiciones. Antes de colaborar con Maxcom, trabajó seis años en Corporación Interamericana de Entretenimiento, empresa dentro de la cual ocupó el puesto de Director de Relación con Inversionistas. Juan Carlos logró estructurar, ejecutar y cerrar colocaciones de deuda *high yield* en Europa y México, al igual que participó en la venta y desinversión de varios negocios dentro del portafolio de negocios de Grupo CIE. Juan Carlos tiene un *Bachelor in Science* en Finanzas y Economía de Southern Methodist University en Dallas, Texas.

Eduardo Postlethwaite Valle

Eduardo cuenta con más de 10 años de experiencia profesional como abogado corporativo, especializándose en operaciones de fusiones y adquisiciones, inmobiliarias y de mercados de capital. Eduardo actualmente se desempeña como Director Jurídico de Artha donde supervisa y coordina la parte legal de todos los aspectos de Artha – desde el régimen de nuestros CKDs hasta las inversiones que realizamos en los diversos proyectos inmobiliarios en los que participamos. Previo a su ingreso a Artha en abril de 2014, Eduardo se desempeñaba como asociado senior en Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., lugar en el que participó en operaciones importantes en el sector inmobiliario (como la venta de 49 centros comerciales de MRP a Fibra Uno y la compra de Fibra Macquarie de un portafolio comercial perteneciente a Grupo IDU). Cuenta además con experiencia representando a empresas y fondos de capital privado en operaciones de fusiones y adquisiciones, entre los que destaca el cliente AXA Seguros. De septiembre de 2011 a diciembre de 2012, Eduardo laboró en el despacho estadounidense Davis, Polk & Wardwell LLP en Nueva York, donde principalmente se involucró en operaciones de mercados de capital – entre ellas la oferta pública inicial de acciones de Grupo Financiero Santander México, S.A.B. de C.V. y Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Eduardo es Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana (Campus Santa Fe), y, adicionalmente cuenta con una maestría en leyes (LL.M.) por la Universidad de Chicago en Chicago, Illinois. También aprobó el *New York Bar Exam* del Estado de Nueva York.

Incorporación del equipo de Artha:



IV.4 Estatutos sociales y otros convenios

A continuación se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador. Prana Capital, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México.

- La duración de la sociedad es indefinida. El domicilio de la sociedad es la Ciudad de México, Distrito Federal; sin embargo, podrá establecer agencias y sucursales y fijar domicilios convencionales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que por ello se entienda cambiado su domicilio social.
- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:
 - identificar, originar, evaluar y establecer los términos y condiciones de cualesquier tipo de inversiones a ser realizadas por la sociedad sobre: (i) toda clase de bienes muebles e inmuebles; (ii) proyectos de infraestructura; y (iii) el sector energético (mencionando de manera enunciativa mas no limitativa hidrocarburos, gas, generación de electricidad y cualquier actividad derivada de los mismos), en cada caso ya sea en México o en el extranjero;
 - la prestación de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones en los que la sociedad participe directa o indirectamente; además la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correduría, asistencia

técnica en material comercial, gestión de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios, celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social y asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que tales servicios de asesoría se encuentren permitidos por la ley;

- (3) Constituir y participar, directa e indirectamente, en el capital social de otras sociedades, asociaciones, personas morales y entidades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras, asociaciones, sociedades, fideicomisos o entidades de cualquier tipo, al momento de su constitución, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en sociedades, asociaciones, personas morales y entidades de cualquier índole, ya existentes, así como transmitir y gravar, bajo cualquier título legal, dichas acciones o partes sociales; de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
 - (3) celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos, con cualquier tercero o parte relacionada, incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y/o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, comodato, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, desarrollo, administración, consultoría, comercialización, de sociedad, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; y
 - (4) Adquirir, operar, administrar, financiar, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de derechos, bienes muebles o inmuebles, incluyendo como depositario y depositante, y a tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.
- El capital social es variable. La parte mínima fija del capital social sin derecho a retiro es de \$50,000.00 M.N. representado por un total de 50,000 (cincuenta mil) acciones nominativas Clase I, con valor nominal de 1.00 M.N. (un peso 00/100 M.N.), totalmente suscritas y pagadas. La parte variable del capital social es ilimitada y estará representada por acciones de la Clase II. Las acciones Clase II podrán estar representadas por acciones de cualquier Serie. Tanto las acciones Clase I como las acciones Clase II otorgarán los mismos derechos de voto a sus tenedores.
 - Las asambleas generales de accionistas serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas que se relacionen con artículos que afecten acciones de alguna serie específica serán asambleas especiales.
 - Las asambleas generales extraordinarias de accionistas serán las que se reúnan a tratar los siguientes asuntos:
 - (1) Disolución y liquidación;
 - (2) Aumento o disminución del capital social, ya sea en su parte mínima fija o en su parte variable.
 - (3) Modificación del objeto social;
 - (4) Cambio de nacionalidad;
 - (5) Transformación;
 - (6) Fusión o escisión;
 - (7) Emisión de acciones u opciones sobre las acciones de la Sociedad;

- (8) Amortización o compra de las acciones propias de la Sociedad u otros valores emitidos por la Sociedad.
 - (9) El inicio de procedimientos de concurso mercantil o quiebra;
 - (10) Toda modificación a estos estatutos;
 - (11) El pago de dividendos en efectivo o especie o cualquier otra distribución a los accionistas;
 - (12) Designación de los miembros del Consejo de Administración.
 - (13) Cualquier decisión que tenga por objeto modificar o anular las resoluciones válidamente adoptadas por el Consejo de Administración.
- Todas las demás asambleas generales de accionistas serán ordinarias. La convocatoria para las asambleas de accionistas deberá ser hecha por el Consejo de Administración o un comisario, en caso de que lo consideren conveniente o en caso de que estén obligados a hacerla de conformidad con las disposiciones aplicables de la Ley General de Sociedades Mercantiles o la Ley del Mercado de Valores. En todo caso, los accionistas que detenten al menos el 10% del capital social podrán solicitar por escrito, en todo momento, que el Consejo de Administración o un comisario convoquen a una asamblea de accionistas con el fin de discutir los asuntos contenidos en su solicitud. En caso de que no se haga la convocatoria dentro de los 15 días posteriores a la fecha de su solicitud, un juez de lo civil o de distrito del domicilio de la Sociedad hará la convocatoria a solicitud de las partes interesadas que representen dicho diez por ciento del capital social, quienes exhibirán los respectivos títulos de acciones para tal efecto.
 - Cualquier accionista que detente al menos una acción de una serie podrá solicitar una convocatoria para una asamblea general ordinaria de accionistas de conformidad con los artículos 168 (ciento sesenta y ocho) y 185 (ciento ochenta y cinco) de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
 - Las convocatorias para las asambleas de accionistas se publicarán en el Diario Oficial de la Federación o en uno de los periodos de mayor circulación del domicilio de la Sociedad al menos con quince días naturales de anticipación a la asamblea. Adicionalmente, la Sociedad entregará una copia de la convocatoria directamente a los accionistas, con la misma anticipación de quince días naturales de anticipación al domicilio proporcionado a la Sociedad por dichos accionistas según lo establecido en el Libro de Registro de Acciones.
 - Las asambleas de accionistas podrán celebrarse sin convocatoria previa en caso de que las acciones que representen la totalidad del capital social con derecho a voto en dicha asamblea estén debidamente representadas en la misma, al momento de la votación.
 - Las asambleas generales ordinarias de accionistas podrán celebrarse en todo momento a fin de discutir los asuntos establecidos en el orden del día, según lo establecido en la convocatoria correspondiente. Sin embargo, la asamblea general ordinaria de accionistas deberá reunirse (i) al menos una vez al año durante los primeros meses posteriores al cierre de cada ejercicio fiscal. Además de los puntos contenidos en el orden del día, la asamblea anual ordinaria de accionistas deberá: Las asambleas extraordinarias de accionistas podrán celebrarse en cualquier momento para considerar cualquier asunto reservado al mismo.
 - A fin de que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere debidamente instalada en primera o ulterior convocatoria, al menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones con derecho a voto, en las que se divide el capital social deberán estar representadas en la misma y su resolución será válida con el voto favorable de la mayoría de las acciones representadas en la misma.
 - Para que las asambleas generales extraordinarias de accionistas se consideren debidamente instaladas en virtud de primera o ulterior convocatoria, al menos el setenta y cinco por ciento de las acciones en las que se divide el capital social deberán estar representadas, y sus resoluciones serán válidas con el voto favorable de las acciones que representen la mayoría del capital social.

- A fin de que las asambleas especiales de accionistas Serie “A” o “B” se consideren válidamente convocadas en una primera convocatoria, al menos el setenta y cinco por ciento de las acciones Serie “A” o “B” en circulación, según sea el caso, deberán estar presentes o representadas en la asamblea correspondiente y sus resoluciones serán válidas cuando se aprueben mediante el voto favorable de al menos el cincuenta por ciento de las acciones de la Serie “A” o “B” en circulación, según sea el caso. Para que las asambleas especiales de tenedores de acciones de la Serie “A” o “B” se consideren debidamente instaladas en una convocatoria ulterior, al menos el cincuenta y uno por ciento de las acciones de dicha Serie con derecho a voto en las que se divida el capital social deberán estar representadas en la misma, y sus resoluciones serán válidas con el voto favorable de la mayoría de las acciones representadas en ella.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 178 (ciento setenta y ocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los accionistas podrán válidamente adoptar resoluciones fuera de asamblea siempre y cuando sean unánimes y se confirmen por escrito.
- La administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración. El accionista de la Serie “B” tendrá derecho a designar a un número de consejeros que sea equivalente a la mitad menos uno del total de miembros que integren el Consejo de Administración. En cualquier caso, los miembros del Consejo de Administración designados por accionistas de la Serie “A” serán los mismos designados para el Consejo de Administración de la Sociedad.
 - a. El presidente, el secretario y el prosecretario del Consejo de Administración serán nombrados por el accionista Serie “A”. El secretario podrá ser o no miembro propietario o suplente del Consejo de Administración. En caso de que el secretario del Consejo de Administración no entregue una de las diversas notificaciones previstas en estos estatutos, el prosecretario estará autorizado para entregarlas.
 - b. Los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración podrán ser o no ser accionistas y permanecerán en el cargo durante un año y podrán ser reelectos o se podrán revocar sus nombramientos en todo momento. Los directores no podrán recibir remuneración alguna de la Sociedad o de los accionistas por la realización de sus actividades.
 - c. Independiente de lo anterior, los miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración continuarán en sus cargos aun cuando su periodo haya concluido en tanto no se hayan realizado nuevos nombramientos y las personas designadas asuman sus respectivos cargos o hasta que se reduzca el número de miembros del Consejo de Administración.
 - d. El Consejo de Administración se reunirá con la periodicidad que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones, pero en todo caso deberá hacerlo al menos una vez al año.
 - e. Para declarar una sesión del Consejo de Administración debidamente instalada en primera o ulterior convocatoria, siempre se requerirá la asistencia de la mayoría de los miembros del consejo. Las resoluciones del Consejo de Administración se aprobarán mediante mayoría simple de los miembros presentes.
- El Consejo de Administración se encuentra integrado por el señor Rafael Diaz Guerrero (presidente) y el señor Eduardo Postlethwaite Valle (secretario).

IV.5 Auditores Externos

El despacho PricewaterhouseCoopers, S.C., será el Auditor Externo del Fideicomiso. No se llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Fideicomitente por ser éste una entidad de reciente creación.

IV.6 Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

A la fecha no se han llevado a cabo Operaciones con Personas Relacionadas, ni existen Conflictos de Interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, entre el Emisor y personas relacionadas a éste ni el Fideicomitente. En adición, a la fecha del presente Prospecto no existen operaciones celebradas con empresas sobre las cuales el Emisor detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o bien accionistas que detenten dicho porcentaje del Emisor; ni transacciones que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional "*International Accounting Standards Board*" sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

V.1 Información Financiera Seleccionada

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.1 Resultados de la Operación

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

V.2.2 Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

VI.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 2), inciso a), subinciso i) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos llevar a cabo la Emisión.

VI.2 Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

La información seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos de representativos de su capital social no se revela en el presente prospecto por no ser posible debido a que éstas no han sido constituidas o no se ha determinado en que sociedades invierta el Fideicomiso.

VI.3 Informe de créditos relevantes

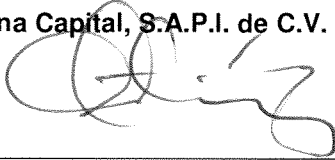
No se revela información relacionada con créditos relevantes, en virtud de que el Fideicomiso no ha asumido crédito, préstamo o financiamiento alguno a la fecha del presente Prospecto.

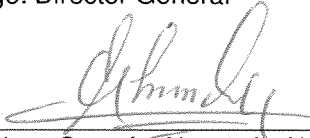
VII. PERSONAS RESPONSABLES

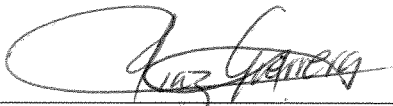
DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

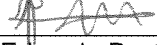
“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Prana Capital, S.A.P.I. de C.V.

Por 
Nombre: Carlos Gutiérrez Andreassen
Cargo: Director General

Por 
Nombre: Germán Ahumada Alduncin
Cargo: Director General

Por 
Nombre: Rafael Díaz Guerrero
Cargo: Director de Finanzas

Por 
Nombre: Eduardo Postlethwaite Valle
Cargo: Director Jurídico

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2, respectivamente, por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218.

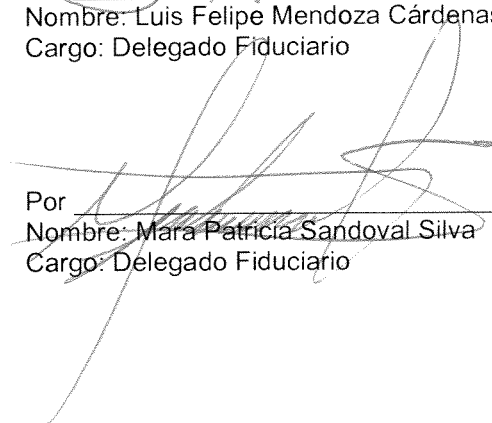


DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

CIBanco, S.A.
Institución de Banca Múltiple

Por 
Nombre: Luis Felipe Mendoza Cárdenas
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 
Nombre: Mara Patricia Sandoval Silva
Cargo: Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2, respectivamente, por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218.



DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL REPRESENTANTE COMÚN

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la 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."

**Deutsche Bank México, S.A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria**

Por

Nombre: Alonso Rojas Dingler

Cargo: Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2, respectivamente, por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218.



DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

Nuestra representada ha participado con la emisora, en la definición de precio de los Certificados materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisión Inicial y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación."

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

Por 

Nombre: José Ildelfonso Buendía Calzada


Cargo: Apoderado

Por 

Nombre: Ángel Espinosa García

Cargo: Apoderado

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2, respectivamente, por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218.



DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por 

Nombre: Michell Nader S.

Cargo: Socio

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto de Colocación respecto de la emisión de certificados bursátiles Serie A y Serie B con claves de pizarra PRANACK 15 y PRANACK 15-2, respectivamente, por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2218.

