



VEX Capital, S.C.

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

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO



VEX Capital, S.C.

Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y
Administrador



CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Fiduciario

CI BANCO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”), REALIZA LA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO, SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL, SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL (LOS “CERTIFICADOS BURSÁTILES” O LOS “CKDs”), A CARGO DEL FIDEICOMISO EMISOR.

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN
\$3,000’000,000.00 (TRES MIL MILLONES DE PESOS 00/100)

MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL:
\$600’000,000.00 (SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100)

LA OFERTA PÚBLICA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO ES RESTRINGIDA Y SE DIRIGE EXCLUSIVAMENTE A INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y A INVERSIONISTAS CALIFICADOS PARA PARTICIPAR EN OFERTAS PÚBLICAS RESTRINGIDAS.

LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN DE LA EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE ESTE PROSPECTO SERÁN UTILIZADOS PARA REALIZAR INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS QUE CONSISTIRÁN EN PROYECTOS DE VIVIENDA VERTICAL URBANA, LOS CUALES SERÁN PRINCIPALMENTE PROYECTOS DE VIVIENDA MEDIA, Y EN CIERTA MEDIDA VIVIENDA RESIDENCIAL Y VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS A UBICARSE PRINCIPALMENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y MUNICIPIOS INTERURBANOS.

LOS FRUTOS Y PRODUCTOS QUE, EN SU CASO, GENEREN LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN SERVIRÁN COMO FUENTE DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES QUE SE EFECTÚEN EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER DISTRIBUCIÓN DEPENDE EN SU TOTALIDAD DEL DESEMPEÑO DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tienen el significado que se les atribuye en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL — I. Glosario de Términos y Definiciones” del presente Prospecto.

Fiduciario: CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple (o sus causahabientes o cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso).

Fideicomitente: VEX Capital, S.C. o sus causahabientes o cesionarios (“VEX”).

Fideicomisario en Primer Lugar: Los tenedores de los Certificados Bursátiles, representados para todos los efectos cuando obren en forma conjunta por el Representante común, (los “Tenedores”).

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

Administrador:	VEX, o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso.
Acto Constitutivo – Fideicomiso:	Contrato de fideicomiso irrevocable número CIB/2820 (el “ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ” o “ <u>Fideicomiso</u> ”) de fecha 4 de septiembre de 2017, celebrado entre el Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “ <u>Representante Común</u> ”) de los Tenedores.
Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida primaria nacional.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1, fracción I, 64 Bis 2, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y los artículos 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única.
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital. Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Subsecuente disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquellos Tenedores que incumplan con alguna de las Llamadas de Capital.
Clave de Pizarra:	VEXCK 17
Monto de la Emisión Inicial :	\$600’000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100).
Número total de CKDs correspondientes a la Emisión Inicial:	6’000,000 (seis millones).
Monto Máximo de la Emisión:	\$3,000’000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100)
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos.
Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:	3,653 días, equivalentes a aproximadamente 120 meses, que equivalen a aproximadamente 10 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, plazo que podrá ser prorrogado según sea aprobado por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fecha de Vencimiento:	La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 9 de septiembre de 2027, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Fines del Fideicomiso:	Los Fines del Fideicomiso son los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> a) emitir los Certificados Bursátiles; b) con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; c) llevar a cabo Distribuciones; y

- d) realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

Para mayor detalle sobre los Fines del Fideicomiso, ver Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos –Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Patrimonio del Fideicomiso:

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

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes;
- (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores;
- (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario de cualquier Vehículo de Inversión;
- (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de, o relacionado con, las Inversiones realizadas en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías;
- (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente;
- (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas durante la vigencia del Fideicomiso;
- (viii) los rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas;
- (ix) los derechos correspondientes a las Operaciones Derivadas; y
- (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

Para mayor detalle sobre los Fines del Fideicomiso, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos –Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Mecanismo de la Oferta:

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

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el

domicilio que se indique en la convocatoria y en formato electrónico, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza 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 siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia. Los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario correspondiente que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Responsabilidades:

El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes de las Emisiones.

Inversiones:

El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios

Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá destinar los Compromisos Totales de los Tenedores (menos las Reservas y Gastos del Fideicomiso correspondientes) a realizar proyectos e inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

Llamadas de Capital:

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

Dilución Punitiva:

La Dilución Punitiva consiste en la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en el Fideicomiso. Adicionalmente los Tenedores que suscriban y paguen de manera tardía pero dentro del Periodo de Cura estarán obligados al pago de una pena equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE) a plazo de 29 (veintinueve) días que sea publicada por el Banco de México del Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva.

Distribuciones:

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito por parte del Administrador, hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible en el siguiente orden de prelación:

A. Reserva de Gastos Adicionales. *Primero*, los Flujos Netos que sean requeridos para constituir o reconstituir la Reserva de Gastos Adicionales según las instrucciones del Administrador.

B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración. *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los Flujos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

C. Distribución Preferente. *Tercero*, los Flujos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

D. Distribución No Preferente. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos deberán ser distribuidos a los Tenedores *pro rata* hasta que la suma de los Flujos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos pagados a los

Tenedores conforme al presente inciso D, más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso.

E. Distribución Excedente. *Quinto*, cualesquier otros Flujos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos a los Tenedores pro rata y, según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación:

i. Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos remanentes será pagado a los Tenedores, y

ii. Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Para mayor detalle sobre las Distribuciones, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Lugar y Forma de pago:

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

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:

Si tiene lugar un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir liquidar o no el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que la Asamblea de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá utilizar sus mejores esfuerzos, comercialmente razonables, para liquidar todas las Inversiones del Fideicomiso de una manera ordenada; en el entendido que si el Comité Técnico decidiera que una Inversión del Fideicomiso no debiera ser liquidada, dicha inversión podría ser distribuida y pagada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución del Administrador:

En caso de Destitución del Administrador Con Causa, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:

5 de septiembre de 2017.

Fecha de la Oferta Pública:

5 de septiembre de 2017.

Fecha de Cierre de Libro:

6 de septiembre de 2017.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:

7 de septiembre de 2017.

Fecha de Registro en la BMV:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Emisión Inicial:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Liquidación Inicial:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Vencimiento:	9 de septiembre de 2027.
Fuente de pago:	Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General” del presente Prospecto.
Efectivo Excedente:	Significa el monto excedente que resultará después de que el Comité Técnico determine las cantidades que deberán permanecer en las Cuentas para cubrir en su totalidad los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento que razonablemente se estime podrían generarse hasta la Fecha de Vencimiento, así como para la realización de Inversiones Adicionales. El Efectivo Excedente deberá ser reembolsado a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.
Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión Inicial:	\$550'556,032.50 (quinientos cincuenta millones quinientos cincuenta y seis mil treinta y dos Pesos 50/100). Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección “2. LA OFERTA – 2.4. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Prospecto.
Posibles Adquirientes:	Al tratarse de una oferta pública restringida, los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la Emisión Inicial como en Emisiones Subsecuentes, así como en el mercado secundario. Todos los Tenedores participarán en igualdad de circunstancias y gozarán de los mismos derechos y obligaciones.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	<p>El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en el artículo 13 de la LISR en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que será transparente para fines fiscales. En ese caso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el ISR aplicando para tales efectos el régimen fiscal correspondiente al tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso, en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).</p> <p>A la fecha del presente Prospecto, las Distribuciones se encuentran sujetas a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, las cuales resultarán aplicables a cada Tenedor según se trate ya sea persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del ISR conforme a las disposiciones fiscales aplicables, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México.</p> <p>EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos, ni el Intermediario Colocador, ni sus correspondientes subsidiarias y Afiliadas, asumen la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la</p>

vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus propios asesores en materia fiscal las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le resulta aplicable. Para mayor detalle ver la sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” y la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo –” del presente Prospecto.

Intermediario Colocador

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

Agentes Estructuradores Conjuntos:

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

Co-Líder:

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

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (sus causahabientes o cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones).

LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CUENTA 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 DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE VENTAS DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VALIDADO O VERIFICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE. SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN MATERIA FISCAL.

LAS ACTIVIDADES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN GENERAR PARA LOS TENEDORES OBLIGACIONES FISCALES DIFÍCILES Y ONEROSAS DE ENTERAR O CUMPLIR. ADICIONALMENTE, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES PODRÍAN SER OBJETO DE RETENCIONES DE IMPUESTOS U OTROS PAGOS DE IMPUESTOS, QUE PODRÍAN AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LAS CANTIDADES QUE LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR. LAS DISTRIBUCIONES TAMBIÉN PODRÍAN VERSE AFECTADAS POR EL PAGO DE GASTOS, COMISIONES E INDEMNIZACIONES DERIVADAS DE LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES QUE SE REALICEN.

EL PAGO DE CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA POR EL FIDEICOMISO PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DE LOS TENEDORES, Y CUALQUIER DEUDA CONTRAÍDA POR UN VEHÍCULO DE INVERSIÓN PODRÍA TENER PRIORIDAD SOBRE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO EN DICHS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN “1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.

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

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, CUALQUIERA DE LOS AGENTES ESTRUCTURADORES CONJUNTOS, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN,

CUALQUIERA DE LOS AGENTES ESTRUCTURADORES CONJUNTOS, EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES. ASIMISMO, EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA LIQUIDADADO DESPUÉS DE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR ACTIVOS NO LÍQUIDOS TRANSFERIDOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

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

EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS, PERIODICIDAD DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES A TRAVÉS DE LAS ESTRATEGIAS DE SALIDA, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE PROSPECTO E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ESTE HECHO CONSTITUYE UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS, ASÍ COMO A LA PERIODICIDAD DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES A TRAVÉS DE LAS ESTRATEGIAS DE SALIDA. NO OBSTANTE LA EXISTENCIA DE LAS DILUCIONES PUNITIVAS MENCIONADAS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA. NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, CUALQUIERA DE LOS AGENTES ESTRUCTURADORES CONJUNTOS NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.

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

EL TENEDOR Y AQUELLOS INVERSIONISTAS QUE NO SON INVERSIONISTAS PERMITIDOS QUE, CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE EMISIÓN INICIAL, PRETENDAN ADQUIRIR, POR CUALQUIER MEDIO EN EL MERCADO SECUNDARIO LA TITULARIDAD DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, YA SEA EN FORMA DIRECTA O INDIRECTA, DENTRO O FUERA DE ALGUNA BOLSA DE VALORES, SIN IMPORTAR EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SEAN OBJETO DE LA POSIBLE ADQUISICIÓN REQUERIRÁN DE LA PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO PARA LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN; LO ANTERIOR, EN EL ENTENDIDO QUE, LOS TENEDORES PODRÁN TRASPASAR O DE CUALQUIER FORMA ENAJENAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LOS QUE SEAN TITULARES SIN REQUERIR DE AUTORIZACIÓN PREVIA A FAVOR DE (I) SUS AFILIADAS, (II) OTROS TENEDORES O (III) OTROS INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES, (CONJUNTAMENTE LAS ENTIDADES SEÑALADAS EN LOS INCISOS (I) A (III), LOS “INVERSIONISTAS PERMITIDOS”) PARA LO CUAL ÚNICAMENTE BASTARÁ CON PRESENTAR UN AVISO AL COMITÉ TÉCNICO PREVIO A DICHA ENAJENACIÓN O ADQUISICIÓN, POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE Y/O SECRETARIO, EN EL CUAL DEBERÁN INDICAR EL NOMBRE DE LA PERSONA O PERSONAS QUE ADQUIRIRÁN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, Y EL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES A SER ADQUIRIDOS. EL COMITÉ TÉCNICO PODRÁ SOLICITAR LA INFORMACIÓN ADICIONAL QUE CONSIDERE NECESARIA O CONVENIENTE PARA ADOPTAR UNA RESOLUCIÓN.

CUALQUIER INVERSIONISTA INSTITUCIONAL O INVERSIONISTA CALIFICADO QUE ADQUIERAN CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIOLACIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO INMEDIATO ANTERIOR NO PODRÁN (I) EJERCER LOS DERECHOS A DESIGNAR A MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, (II) SOLICITAR CONVOCATORIA ALGUNA EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, DE LA LMV Y DE LA CIRCULAR ÚNICA, NI (III) ASISTIR Y VOTAR EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, POR LO QUE NO SERÁN CONSIDERADOS PARA INTEGRAR EL QUORUM DE INSTALACION Y/O VOTACION CORRESPONDIENTE. EN EL ENTENDIDO QUE EN TODOS LOS CASOS ANTERIORES, EXCLUSIVAMENTE POR LO QUE HACE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE HAYAN ADQUIRIDO SIN LA PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO REQUERIDA EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, NO ASÍ RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES CORRESPONDIENTES A LA PARTICIPACIÓN ANTERIOR QUE MANTENGAN DICHS TENEDORES, EN TANTO SE ENCUENTREN EN EL SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO CARECIENDO ADEMÁS DE EFECTOS JURÍDICOS FRENTE AL FIDEICOMISO LOS ACTOS REALIZADOS POR DICHS TENEDORES POR LO QUE RESPECTA A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADQUIRIDOS SIN LA AUTORIZACIÓN PREVIA (O SIN HABER DADO AVISO, SEGÚN SEA EL CASO), AL COMITÉ TÉCNICO LO CUAL NO OBSTA PARA QUE TALES CERTIFICADOS SI OTORGUEN EL DERECHO RECIBIR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE CONTINUAR LOS TENEDORES EN MENCIÓN CON SUS OBLIGACIONES DE CUMPLIR CON LAS LLAMADAS DE CAPITAL RESPECTO DE LA TOTALIDAD DE LOS CERTIFICADOS DE LOS QUE SEAN TITULARES Y EN EL ENTENDIDO QUE LOS CERTIFICADOS SUBSECUENTES QUE SUSCRIBAN Y PAGUEN CON MOTIVO DE LA LLAMADA DE CAPITAL NO ESTARÁN SUJETOS A LAS LIMITACIONES PREVISTAS EN EL PRESENTE PÁRRAFO. EL COMITÉ TÉCNICO DEBERÁ MANTENER INFORMADO AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR Y AL REPRESENTANTE COMÚN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIOLACIÓN A LO AQUÍ PREVISTO, ASI COMO RESPECTO A LOS PROCESOS DE APROBACIÓN QUE SE ENCUENTRE REALIZANDO.

EL FIDEICOMISO, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CON EL VOTO AFIRMATIVO DE AL MENOS (I) EN CASO DE SER PREVIO A LA REALIZACIÓN DE LA PRIMERA LLAMADA DE CAPITAL, EL 75% (SETENTA Y CINCO POR CIENTO) DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN, Y (II) EN CASO DE SER POSTERIOR A LA REALIZACIÓN DE LA PRIMERA LLAMADA DE CAPITAL, EL 90% (NOVENTA POR CIENTO) DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN, PODRÁ RESOLVER SOBRE LA REAPERTURA O AMPLIACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN, PARA LO CUAL, EN SU CASO, SE LLEVARÁ A CABO EL TRÁMITE DE ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN EL RNV.

EN CASO DE QUE SE LLEVE A CABO ALGUNA AMPLIACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN, VEX HARÁ SUS MEJORES ESFUERZOS PARA OFRECER A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SI ASÍ LO DESEAN, PREFERENCIA PARA INVERTIR EN LAS EMISIONES SUBSECUENTES DEL FIDEICOMISO.

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. 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 ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
- LAS PERSONAS MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.

- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS QUE, EN SU CASO, CORRESPONDAN AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA, Y (IV) NO EXISTE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PREVIA A LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA.**
- **EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A TRAVÉS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO DADO QUE DICHS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN NO SON CONOCIDOS AL MOMENTO DE LA OFERTA.**
- **EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN SIN HISTORIAL DE OPERACIONES QUE PODRÍA NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.**
- **LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.**
- **LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO, SIN EMBARGO, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR Y SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR O CUALQUIERA DE LOS AGENTES ESTRUCTURADORES CONJUNTOS, NO VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHA VALUACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE USAN PARA HACER DICHAS VALUACIONES.**
- **EXISTEN RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN “1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.**
- **LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO SON VALORES DE CAPITAL, MISMOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.**
- **EL FIDEICOMISO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS AL COINVERSIONISTA Y A LOS VEHÍCULOS PARALELOS DE FORMA CONJUNTA EN CUALQUIER INVERSIÓN EN PARTICULAR. DICHS 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 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 DICHS 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 CONTROVERSA CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS QUE DERIVE EN EL PAGO DE ALGUNA INDEMNIZACIÓN U OTRO MONTO EN SU FAVOR, PODRÍA AFECTAR DE FORMA NEGATIVA EL MONTO DE LAS DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO.**
- **LA OBLIGACIÓN DE COINVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR QUE ASUME EL COINVERSIONISTA EN TÉRMINOS DEL FIDEICOMISO Y EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN 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 LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN POR NO TENER LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA REALIZAR DICHA INVERSIÓN. SI EL FIDEICOMISO NO REALIZA INVERSIONES PODRÍA PERDERSE UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO, AFECTANDO 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.

- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO. NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.**
- **LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR PARTE DE LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE SE REALICEN INVERSIONES Y DESINVERSIONES DE MANERA EXITOSA, ESTAS PODRÁN GENERAR RENDIMIENTOS. LOS RENDIMIENTOS, DE HABERLOS, SERÁN VARIABLES E INCIERTOS.**
- **EL FIDEICOMISO PODRÁ INCURRIR EN DEUDA Y ASUMIR OTRAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON OPERACIONES DERIVADAS, Y LOS TENEDORES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN “1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.**
- **ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES DE EFECTIVO. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES DE EFECTIVO GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.**
- **NO SE CUENTA CON UN CALENDARIO DE INVERSIÓN PREESTABLECIDO PARA REALIZAR LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES. NO HAY GARANTÍA DE QUE SE VAYAN A PODER REALIZAR INVERSIONES O DESINVERSIONES. SE DESCONOCE LA FECHA EN LA QUE LOS TENEDORES, EN SU CASO, PODRÍAN RECIBIR DISTRIBUCIONES RESULTADO DE INVERSIONES O DESINVERSIONES.**
- **LA EXISTENCIA DE CIERTOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN Y CIERTOS PARÁMETROS DE DIVERSIFICACIÓN PODRÍA REPRESENTAR LIMITACIONES PARA QUE EL FIDEICOMISO PUEDA APROVECHAR CIERTAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN QUE SE LE PRESENTEN Y QUE NO SE AJUSTEN A LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN, LO QUE PODRÍA AFECTAR DE MANERA ADVERSA AL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES.**
- **EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, VEX Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.**
- **EN EL CASO QUE EL ADMINISTRADOR SEA DESTITUIDO DE SUS FUNCIONES COMO RESULTADO DE UNA REMOCIÓN SIN CASUSA, ADQUIRIRÁ CIERTOS DERECHOS INCLUYENDO DERECHOS DE CONTENIDO ECONÓMICO FRENTE AL FIDEICOMISO.**
- **ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.**
- **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 DE 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 INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.**

**Intermediario Colocador y
Agente Estructurador Conjunto**



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

Agente Estructurador Conjunto



414 Estructuración, S.A. de C.V.

Co-Líder

Actinver

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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública restringida se encuentran inscritos con el No. 3239-1.80-2017-047 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 en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia del Fideicomiso Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

El presente Prospecto puede consultarse en Internet en la página de la BMV (www.bmv.com.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Fiduciario (www.cibanco.com) y se encuentra también disponible con el Intermediario Colocador.

Ciudad de México, México, a 5 de septiembre de 2017.

Autorización de la CNBV para difusión del prospecto de colocación número 153/10698/2017 de fecha 5 de septiembre de 2017.

ÍNDICE

Contenido

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	19
1.1	Glosario de Términos y Definiciones.....	19
1.2	Resumen Ejecutivo	43
1.3	Factores de Riesgo	65
1.4	Otros Valores emitidos por el Fideicomitente.....	89
1.5	Documentos de Carácter Público	89
2	LA OFERTA	90
2.1	Características de los Valores.	90
2.2	Destino de los Fondos	100
2.3	Plan de Distribución.....	102
2.4	Gastos Relacionados con la Oferta.....	104
2.5	Funciones del Representante Común.	105
2.6	Nombres de las personas con participación relevante en la oferta	109
3	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN	111
3.1	Descripción general.....	111
3.2	Patrimonio del Fideicomiso	113
3.2.1	Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitados.....	114
3.2.2	Evolución de los activos, bienes o derechos fideicomitados, incluyendo sus ingresos.....	114
3.2.3	Contratos de Inversión, adquisición y/o desinversión.....	114
3.2.4	Contratos y Acuerdos.....	114
3.2.5	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	182
3.3	Plan de Negocios.....	183
3.3.1	Panorama General de México y del Sector de Vivienda	224
3.4	Políticas Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores	233
3.5	Valuación	245
3.6	El Administrador del patrimonio del fideicomiso y el Fideicomitente.	246
3.7	Deudores Relevantes	246
3.8	Comisiones, costos y gastos del Administrador	247
3.9	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores	247
3.10	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	247
4	VEX.....	249
	A. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR.....	249
4.1	Historia y Desarrollo del Fideicomitente	249
4.2	Descripción del negocio.....	249
4.2.1	Actividad Principal	249
4.2.2	Canales de Distribución	249
4.2.3	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	249
4.2.4	Principales Clientes.....	250
4.2.5	Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	250
4.2.6	Recursos Humanos.....	250
4.2.7	Información del Mercado.....	250
4.2.8	Estructura Corporativa	250
4.2.9	Descripción de los principales activos	250
4.2.10	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	250
4.2.11	Capital Social	250
4.2.12	Dividendos	251
4.3	Administrador y Socios.....	251
4.4	Estatutos sociales y otros Convenios del Fideicomitente	251

4.5	Audidores Externos.....	252
4.6	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés	252
5	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	253
5.1	Información financiera seleccionada.....	253
5.2	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.....	253
6	CONSIDERACIONES FISCALES.....	254
7	PERSONAS RESPONSABLES.....	267
8	ANEXOS.....	274
8.1	Opinión legal.....	274
8.2	Título que ampara la emisión.....	274
8.3	Contrato de Fideicomiso	274
8.4	Contrato de Administración	274
8.5	Acta de Emisión.....	274
8.6	Reporte de Aseveraciones	274
8.7	Opinión Fiscal.....	274
8.8	Memorándum elaborado por Greenberg Traurig, S.C.....	274
8.9	Cuestionario para inversionistas.....	274

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, VEX, cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos o el Intermediario Colocador.”

Presentación de cierta información

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, “el Fiduciario” o “la Emisora” hacen referencia a CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato del Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto a “nosotros” y “nuestro” son referencias al Administrador actuando exclusivamente en su calidad de administrador del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración.

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Los datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: Softec, Banco de México y del Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía (INEGI). Si bien se asume que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos, Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y las proyecciones presentadas en este Prospecto representan las opiniones subjetivas del Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en estimaciones que se derivan de la revisión de estudios y análisis internos, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque se asume que estas fuentes son fiables, no se ha verificado independientemente la información y no se puede garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que se presentan. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque se asume que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, usted no debe depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en este Prospecto han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

Moneda y otro tipo de información

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

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

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

En el presente Prospecto, todas las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o Dólares, se suprimen los montos inferiores a mil, un millón o un mil millones, según el caso. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al 1%, al décimo de 1% o al centésimo de 1% más próximo, según el caso. Es posible que en algunos casos la suma de las cifras y los porcentajes que aparecen en las tablas incluidas en el presente Prospecto no sean igual al total indicado debido a los factores de redondeo y de supresión antes mencionados.

Declaraciones a Futuro

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

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

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Los términos en mayúsculas usados en el presente Prospecto que se incluyen a continuación, tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural como a las variaciones gramaticales de dichos términos:

“Acta de Emisión”	Significa el acta en la que se documentará la declaración unilateral de la voluntad del Fiduciario para emitir los Certificados Bursátiles a que se refiere el Fideicomiso, con la comparecencia del Representante Común, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. El Acta de Emisión se hará constar ante la CNBV a más tardar el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7(VI) (5.2) de la Circular Única.
“Activos Inmobiliarios”	significan inmuebles ubicados, constituidos o domiciliados en México para su desarrollo, comercialización o administración, en sociedades, fideicomisos, asociaciones o cualquier otro vehículo a través del cual se lleven a cabo inversiones en inmuebles, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos bienes inmuebles, o una combinación de cualquiera de las anteriores, incluyendo, sin limitación, (i) adquisiciones e inversiones en terrenos y demás inmuebles, con o sin mejoras o construcciones, en zonas urbanas para destinarlos a vivienda, así como bienes muebles adheridos o incorporados natural o artificialmente a dichos inmuebles, (ii) adquisiciones e inversiones en opciones para adquirir, vender, desarrollar—incluso, de cuando en cuando y según lo justifiquen las circunstancias, otorgar en arrendamiento— dichos inmuebles, inversiones conjuntas, asociaciones en participación, alianzas estratégicas, (iii) acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios y cualquier forma de participación en negocios relacionados con los incisos (i) y (ii) de esta definición.
“Activos Objeto de Inversión”	Significan las Inversiones o Inversiones adicionales realizadas en Activos Inmobiliarios.
“Administrador”	Significa VEX, o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su capacidad y carácter de administrador conforme al Contrato de Administración o cualquier otra persona que lo sustituya en tal capacidad en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
“Afilada”	Significa, respecto de cualquier Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente, que sea Controlada por o que se encuentre bajo Control común de dicha Persona.
“Agente Estructurador Conjunto”	Significa 414 Estructuración, S.A. de C.V., y Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100) que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución.
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la aportación que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial, mediante la adquisición de los Certificados Bursátiles Originales por el equivalente al 20% del

Monto Máximo de la Emisión.

“Asamblea de Tenedores”

Significa una reunión de Tenedores celebrada en términos del Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, la LMV y la LGTOC, en lo que esta última resulte aplicable.

“Asesor Técnico Independiente”

Significa la persona designada para supervisar los Activos Objeto de Inversión respecto de, incluyendo sin limitar, los avances de obra de cada uno de los proyectos de contratación de diversos prestadores de servicio, sean terceros independientes o Partes Relacionadas del Administrador, y verificar que las contraprestaciones se encuentren a precios de mercado y en términos de lo previsto en el Contrato de Administración. La designación del Asesor Técnico Independiente la realizará el Comité Técnico con base en una terna presentada por el Administrador, contando únicamente con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, sin que los miembros designados por el Administrador puedan estar presentes en la deliberación, votación y resolución al respecto, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico correspondiente.

“Auditor Externo”

Significa Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. (*Deloitte*), o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, previa aprobación por parte de los Miembros Independientes del Comité Técnico, y que deberá dictaminar los estados financieros anuales del Fideicomiso.

“Autoridad” o “Autoridades”

Significa la CNBV y cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

“BMV”

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

“Carta de Ofrecimiento”

Significa la carta que deberá suscribir cada Tenedor respecto de cada Llamada de Capital, a través de la casa de bolsa o entidad financiera con la que mantengan sus Certificados, en la que cada Tenedor señalará (i) el número de Certificados de los que es titular dicho Tenedor, (ii) el número de Certificados Subsecuentes que le correspondan a dicho Tenedor, (iii) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditarse los Certificados Subsecuentes, y (iv) la obligación del Tenedor de pagar el monto de la Contribución Adicional precisamente en la Fecha de Contribución Adicional.

“Certificados Bursátiles” o “Certificados” o “CKDs”

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, sin expresión de valor nominal (incluyendo los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Subsecuentes), a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y lo previsto en los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7o, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única y la disposición 4.007.03 y demás aplicables del Reglamento Interior de la BMV, a ser

	inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos mediante oferta pública restringida en México
“Certificados Bursátiles Originales” o “Certificados Originales”	Significa los Certificados a ser emitidos, ofrecidos y colocados por el Fiduciario en la Fecha de Emisión Inicial.
“Certificados Bursátiles Subsecuentes” o “Certificados Subsecuentes”	Significa los Certificados a ser emitidos, ofrecidos y colocados por el Fiduciario por virtud de las Llamadas de Capital conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto, en cada una de las Fechas de Emisión Subsecuentes, en el entendido que el nuevo Título que se emita para documentar una Emisión Subsecuente incluirá (i) los Certificados Originales, y (ii) los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en todas las Emisiones Subsecuentes efectuadas a la fecha en cuestión.
“Circular Única”	Significa las “Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y serán modificadas de tiempo en tiempo.
“Circular 1/2005”	Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México de fecha 17 de junio de 2005 y según la misma han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Coinversión del Administrador”	Significa la obligación de VEX, en su carácter de Coinversionista, a invertir (junto con él, y en paralelo al, Fideicomiso), ya sea directa o indirectamente, un monto de \$1,500’000,000.00 (un mil quinientos millones de Pesos 00/100).
“Coinversionista”	Significa VEX, sus Afiliadas, o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su capacidad y carácter de coinversionista conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, respecto de la Coinversión del Administrador.
“Comisión de Administración”	Significa la comisión anual que el Fideicomiso pagará al Administrador, como contraprestación por los servicios prestados conforme a los términos del Contrato de Administración.
“Comisión por Incumplimiento”	Significa la comisión calculada sobre el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la TIIE a 29 (veintinueve) días publicada en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha de Contribución Adicional en la que hubiere ocurrido el incumplimiento, que deberá pagar el Tenedor de los Certificados Bursátiles, con la finalidad de subsanar el incumplimiento antes de la terminación del Periodo de Cura.

“Comité de Inversiones”	Significa el órgano interno de Quiero Casa conformado por parte del equipo directivo de Quiero Casa, incluyendo a 2 (dos) de los Funcionarios Clave, y cuyas facultades son, entre otras (i) analizar oportunidades de inversión en Activos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) en su caso, elaborar y efectuar recomendaciones de Inversión al Administrador, para que, en su caso, estas sean presentadas por el Administrador para la aprobación del Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, y/o (iii) revisar la Memoranda de Inversión preparada por el Administrador.
“Comité Técnico”	Significa el órgano creado en términos del artículo 80 de la LIC, del artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 2 de la Circular Única y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuales al menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
“Compromiso por Certificado”	Significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso para suscribir y pagar cada Certificado Bursátil Subsecuente a ser emitido con motivo de una Llamada de Capital por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente, mismo que se determinará según se describe en el Contrato de Fideicomiso.
“Compromiso Total”	Significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión.
“Conducta Inhabilitadora”	Significa, respecto de cualquier Persona conductas que se lleven a cabo con fraude, dolo, mala fe, negligencia grave o la actualización de incumplimientos a aspectos importantes de la Regulación aplicable, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de parte de un tribunal competente en primera instancia o en su defecto en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia y que tratándose de conductas dolosas de mala fe, con negligencia grave o incumplimiento a la Regulación aplicable resulten en Daños en el Patrimonio del Fideicomiso por más del 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.
“CONSAR”	Significa la Comisión Nacional de Ahorro para el Retiro.
“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” o “Fideicomiso”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados, administración y pago, y sus respectivos anexos identificado con el número CIB/2820, según el mismo sea modificado, total o parcialmente de tiempo en tiempo.
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración celebrado entre el Administrador y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, una copia del cual se adjunta a este Prospecto como <u>Anexo 4</u> , en términos del cual VEX o cualquier tercero que lo sustituya conforme a lo previsto en el mismo, fungirá como el administrador, según se establece en el Fideicomiso.
“Contrato de Colocación”	Significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario, el Intermediario Colocador y el Fideicomitente, para la colocación y a

oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles Originales.

“Contribuciones”	Significa, conjuntamente, las Contribuciones Iniciales y las Contribuciones Adicionales.
“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan con motivo de una Llamada de Capital mismas que, en conjunto con la Contribución Inicial, no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor; cantidad que se determinará mediante la multiplicación del precio de colocación de cada Certificado Subsecuente a ser emitido en la Llamada de Capital de que se trate, por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva.
“Contribuciones Iniciales”	Significa la cantidad que deberá pagar cada uno de los Tenedores como valor de suscripción de los Certificados Bursátiles Originales en la Fecha de Emisión Inicial, la cual representará el 20% (veinte por ciento) del Compromiso Total de cada Tenedor, en el entendido que estas contribuciones no computarán para el cálculo de la Distribución Preferente sino hasta que estas Contribuciones Iniciales hayan sido efectivamente invertidas.
“Control”	Tendrá el significado que se le atribuye en el artículo 2, fracción III de la LMV.
“Créditos Puente”	Significan aquellos financiamientos que obtengan cualquier Vehículo de Inversión con la finalidad de financiar, ya sea total o parcialmente, la construcción y/o desarrollo de los Activos Objeto de Inversión.
“CRS”	Significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollados por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países del G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifique de tiempo en tiempo, así como cualquier regulación subsecuente que sea substancialmente comparable y cualquier legislación similar ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya en el futuro); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier legislación intergubernamental, acuerdos o regulaciones que se emitan como resultado de cualquiera de las anteriores incluyendo sus modificaciones subsecuentes.
“Cuenta de Administración”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta de Distribuciones”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del

	Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta de Montos No Dispuestos”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta de Reembolso”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta de Reserva para Gastos”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría Independiente”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuenta General”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Cuentas”	Significa de forma conjunta, la Cuenta General, la Cuenta de Administración, la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reembolsos, la Cuenta de Montos No Dispuestos, la Cuenta de Reserva para Gastos, la Reserva para Gastos Adicionales y la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, así como cualquier cuenta adicional en Pesos que el Fiduciario (o el Vehículo de Inversión, en su caso) abra y mantenga a su nombre en instituciones financieras nacionales de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Destitución del Administrador con Causa”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Destitución del Administrador sin Causa”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Día Hábil”	Significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, en el cual las instituciones de crédito deban abrir sus oficinas para celebrar operaciones con el público, de acuerdo con el calendario que al efecto

publique de tiempo en tiempo la CNBV.

“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, según se describe en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General – Llamadas de Capital y Dilución Punitiva” de este Prospecto.
“Distribuciones”	Significa, conjuntamente, las Distribuciones a los Tenedores y las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar.
“Distribución por Cambio de Administrador”	Significa la Distribución que el Fiduciario estará obligado a realizar a favor de VEX en caso de Destitución del Administrador Sin Causa (y únicamente en caso que el Administrador destituido sea VEX), la cual será calculada de la misma manera que la Distribución No Preferente y la Distribución Excedente, considerando como si (i) todas las Inversiones hubieren sido desinvertidas al Valor de las Inversiones, según dicho valor sea determinado por el Valuador Independiente, y (ii) los recursos obtenidos de dichas desinversiones hubieren sido distribuidos como una Distribución, en ambos supuestos, en la fecha en que se decida la Destitución del Administrador Sin Causa, con independencia de la fecha efectiva de la destitución de que se trate.
“Distribuciones a los Tenedores”	Significa el pago de Efectivo Distribuible que, en su caso, se realice a los Tenedores en una Fecha de Pago como Distribución Preferente, Distribución No Preferente y Distribución Excedente en términos del Contrato de Fideicomiso.
“Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar”	Significa el pago de Efectivo Distribuible o en especie que, en su caso, se realice al Fideicomisario en Segundo Lugar como Distribución No Preferente y Distribución Excedente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y en su caso, la Distribución por Cambio de Administrador
“Distribución Excedente”	Tiene el significado establecido en la sección “La Oferta – Características de los Valores – Distribuciones – Distribución Excedente” del presente Prospecto.
“Distribución No Preferente”	Tiene el significado establecido en la sección “La Oferta – Características de los Valores – Distribuciones – Distribución No Preferente” del presente Prospecto.
“Distribución Preferente”	Tiene el significado establecido en la sección “La Oferta – Características de los Valores – Distribuciones – Distribución Preferente” del presente Prospecto.
“Distribuciones”	Significa conjuntamente las Distribuciones a los Tenedores y las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar.
“Documentos de la Emisión”	Significa el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Título, el presente Prospecto, y cualquier otro documento en que consten los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles.
“Dólar”, “Dólares”, “Dls.” o “US\$”	Significa dólares americanos, moneda de curso legal en los Estados

Unidos de América.

“Efectivo Distribuible”

Significa el monto de Flujos determinado por el Administrador en cada Fecha de Cálculo que será utilizado para realizar las Distribuciones, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, así como los Flujos que serán utilizados para realizar Distribuciones No Preferentes y Distribuciones Excedentes, con cargo a la Cuenta de Distribuciones, una vez que se haya pagado a los Tenedores la Distribución Preferente y el Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

“Efectivo Excedente”

Significa el monto excedente que resultará después de que el Comité Técnico determine las cantidades que deberán permanecer en las Cuentas para cubrir en su totalidad los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento que razonablemente se estime podrían generarse hasta la Fecha de Vencimiento, así como para la realización de Inversiones Adicionales. El Efectivo Excedente deberá ser reembolsado a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Emisión”

Significa la emisión de Certificados Bursátiles que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Subsecuentes correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.

“Emisión Inicial”

Significa la emisión de los Certificados Bursátiles Originales por el monto de la Aportación Mínima Inicial que deberán realizar los Tenedores por la suscripción y pago de los Certificados Bursátiles Originales por medio de oferta pública restringida a través de la BMV que sea realizada en la Fecha de Emisión Inicial, con intervención del Intermediario Colocador.

“Emisiones Subsecuentes”

Significa cada emisión de Certificados que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial con motivo de una Llamada de Capital, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

“EMISNET”

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

“Estados Unidos”

Significa Estados Unidos de América.

“Evento de Incumplimiento”

Significa los siguientes eventos y cada uno se considerará como un “Evento de Incumplimiento”, en términos del Fideicomiso:

- (i) el incumplimiento en la desinversión de la totalidad de las Inversiones a la Fecha de Vencimiento siempre que la Asamblea de Tenedores no haya aprobado una prórroga a la vigencia del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso y que se describe en la sección “2. LA OFERTA – Características de los Valores –Fecha de Vencimiento” del presente Prospecto;
- (ii) que VEX haya sido destituido con causa como Administrador después de que haya ocurrido un Evento de Destitución del Administrador, siempre que no se haya acordado la designación de un nuevo administrador en términos del Fideicomiso y del

Contrato de Administración;

- (iii) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Incumplimiento a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento de la realización del Evento de Incumplimiento. En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir que se proceda a la terminación anticipada del Fideicomiso, a la desinversión de todas las Inversiones y a la liquidación del Fideicomiso. Para dichos efectos, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en el que se notifique al Representante Común de un Evento de Incumplimiento, éste o el Fiduciario deberá realizar la convocatoria a la Asamblea de Tenedores correspondiente.

“Evento de Destitución del Administrador”

Significa cada uno de los siguientes “Eventos de Destitución del Administrador”:

- (i) que el Administrador o cualquier Funcionario Clave (a) cometa fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, o (b) que incumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, que resulte en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme, en el entendido que dicho incumplimiento no se subsane durante el Periodo de Cura correspondiente, ya sea mediante el pago de los Daños por parte del Administrador y la destitución del Funcionario Clave que haya causado los Daños dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que se determine el incumplimiento; o
- (ii) que el Administrador o el Vehículo Paralelo, incumplan con su obligación de Coinversión del Administrador; o
- (iii) que el Administrador o los Funcionarios Clave no cumplan con la obligación de exclusividad establecidas en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso; o
- (iv) que el Administrador sea disuelto o solicite su declaración en concurso mercantil o el procedimiento similar bajo la Regulación aplicable; o
- (v) que un tercero inicie algún procedimiento o juicio en contra del Administrador, con el propósito de que se declare su concurso mercantil, quiebra o disolución y que la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de su presentación o por cualquier razón sea declarado en concurso mercantil o quiebra o equivalente, de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles y demás Regulación que le resulte aplicable; o
- (vi) que el Administrador (directamente o a través de cualquier

Afiliada) y/o cualquiera de los Funcionarios Clave, preste servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o Personas, que compitan directamente con el Fideicomiso, salvo por las actividades permitidas en el Contrato de Administración o el Fideicomiso o que hayan sido aprobadas en términos del Fideicomiso; o

- (vii) el incumplimiento del Administrador a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, incluyendo sin limitar, el supuesto que el Administrador no proponga al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, la estrategia para realizar las desinversiones en o alrededor de la Fecha de Vencimiento, si dicho incumplimiento resulta en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme; o
- (viii) cualquier declaración hecha por el Administrador en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración (a) que se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha y continúe siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 60 (sesenta) días naturales después de que el Administrador tenga conocimiento de ello, y (b) que resulte en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Total, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme; o
- (ix) que los Funcionarios Clave **(a)** no dediquen parte preponderante de su tiempo a cumplir con sus obligaciones asumidas en los Documentos de la Emisión; o **(b)** no tomen acciones requeridas para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o para la toma de decisiones respecto a las Inversiones y desinversiones; o **(c)** incumplan de manera reiterada con los deberes de lealtad de conformidad con el Contrato de Administración; o
- (x) en caso que el Administrador no someta previamente a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores operaciones que pretendan celebrarse entre Partes Relacionadas conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y la Regulación Aplicable; o
- (xi) 2 (dos) de cualquier de los señores Moisés Shabot Zonana, José Shabot Cherem, Salomón Abraham Shabot Cherem o Eduardo Gras Gómez Palacio, dejen de ser Funcionarios Clave (salvo en caso de muerte, incapacidad, casos fortuitos o fuerza mayor que los obligue a separarse de su cargo) sin que (1) el Administrador hubiere presentado el Plan de Continuidad al Comité Técnico; o (2) el Plan de Continuidad hubiere sido aprobado por el Comité Técnico dentro de los plazos señalados en el Contrato de Administración; o
- (xii) Se produzca un cambio de Control en el Administrador, que no haya sido aprobado por el los Tenedores que representen el 80%

(ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en ese momento.

En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la destitución del Administrador con fundamento en el Evento de Destitución del Administrador a que se refieren los incisos (i), (vii) y (viii) anteriores, dicha Destitución del Administrador Con Causa no será aplicable hasta que el incumplimiento, dolo o mala fe sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme, y en cualquiera de los casos, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión de Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión hasta la fecha en la que sea efectiva la destitución del Administrador.

“Exceso de Distribuciones”

Significa, en cualquier momento, el exceso que exista en la cantidad que haya sido transferida a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar en concepto de Distribución No Preferente y Distribución de Excedente respecto de la cantidad que a dicha fecha debería de haberse transferido a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar en dicho concepto, tomando en cuenta la totalidad de las operaciones realizadas al amparo del Fideicomiso a dicha fecha.

“FATCA”

Significa la referencia a las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code* de los Estados Unidos de América, según sea modificado o reformado de tiempo en tiempo, o cualquier disposición comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que no provenga de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de los Estados Unidos Mexicanos y el Departamento del Tesoro de los EEUU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya en el futuro).

“Fecha de Cálculo”

Significa cada Día Hábil en el que los Flujos depositados en la Cuenta de Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso, alcancen la cantidad que sea determinada por el Administrador, misma que no deberá ser mayor a \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100) en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Fecha de Contribución Adicional”

Significa la fecha determinada por el Administrador, en que los Tenedores deberán realizar el pago de sus Contribuciones Adicionales derivadas de cada una de las Llamadas de Capital, misma que deberá coincidir con cada Fecha de Emisión Subsecuente.

“Fecha de Cierre de Libro” o “Fecha de Oferta”

Significa la fecha en la que se determine el monto de la emisión, el número de Certificados colocados y, en su caso, el precio por

Certificado colocado que aplicará exclusivamente para la Emisión Inicial; lo anterior, en el entendido que se colocará la Aportación Mínima Inicial precisamente en la Fecha de Emisión Inicial.

“Fecha de Depósito”

Significa, según el contexto lo requiera, la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar, con cargo a las Cuentas, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de pagar Gastos del Fideicomiso, constituir Reservas, llevar a cabo Inversiones de Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y realizar los demás pagos exigibles y transferencias de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.

“Fecha de Emisión”

Significa cada fecha de emisión y cruce en BMV de los Certificados.

“Fecha de Emisión Inicial”

Significa el 8 de septiembre de 2017.

“Fecha de Emisión Subsecuente”

Significa cada una de las fechas de emisión, liquidación y cruce de los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital y conforme a las cuales los Tenedores llevarán a cabo las Contribuciones Adicionales.

“Fecha de Pago”

Significa, según sea aplicable conforme al Contrato de Fideicomiso, la fecha en que el Fiduciario deba entregar Efectivo Distribuible a los Tenedores de entre las siguientes: (i) el décimo primer Día Hábil siguiente a cualquier Fecha de Cálculo (excluyendo esta última), (ii) el Día Hábil que el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, señale como tal, o (iii) la Fecha de Vencimiento, en el entendido que si dicha fecha no es un Día Hábil, entonces será el Día Hábil inmediato anterior.

“Fecha de Liquidación”

Significa la fecha en la cual los Certificados sean traspasados a las cuentas de los Tenedores y estos, a su vez, traspasen los recursos de las Contribuciones al Emisor.

“Fecha de Registro”

Significa la fecha que determine o identifique el Administrador, según sea el caso, y que se dé a conocer a los Tenedores (i) con, por lo menos, 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago (excluyendo esta última) en la cual se determinarán aquellos Tenedores que tendrán derecho a recibir una Distribución o cualquier pago al amparo de los Certificados, o (ii) el tercer Día Hábil anterior a cada Fecha Límite de Suscripción (excluyendo esta última) en la cual se determinarán aquellos Tenedores que tendrán la obligación de suscribir y pagar los Certificados Subsecuentes que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

“Fecha de Vencimiento”

Significa el 9 de septiembre de 2027.

“Fecha Ex Derecho”

Significa la fecha que ocurra el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Registro (excluyendo esta última).

“Fecha Límite de Suscripción”

Significa la fecha que ocurra el segundo Día Hábil anterior a cada Fecha de Emisión Subsecuente (excluyendo esta última), que será la fecha límite para que cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva,

	<p>sea titular de Certificados Bursátiles, tenga obligación de suscribir y pagar los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado.</p>
“Fideicomisarios”	<p>Significa conjuntamente los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.</p>
“Fideicomisario en Primer Lugar”	<p>Significan los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión, el Título, y el Contrato de Fideicomiso quienes estarán representados en todo momento por el Representante Común.</p>
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	<p>Significa VEX, o sus causahabientes o cesionarios.</p>
“Fideicomiso Emisor” o “Emisor”	<p>Significan el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de CKDs, administración y pago, y sus respectivos anexos identificado con el número CIB/2820, según el mismo sea modificado, total o parcialmente de tiempo en tiempo.</p>
“Fideicomitente”	<p>Significa VEX o sus causahabientes o cesionarios.</p>
“Fiduciario”	<p>Significa CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en carácter de fiduciario del Fideicomiso, incluyendo a sus sustitutos, sucesores, causahabientes o cesionarios.</p>
“Fines del Fideicomiso”	<p>Tiene el significado establecido en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.</p>
“Flujos”	<p>Significa los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fideicomiso por cualquier razón distinta a las Contribuciones Iniciales, a las Contribuciones Adicionales, a las Comisiones por Incumplimiento y a las cantidades depositadas con motivo de la Coinversión del Administrador, en su caso.</p>
“Flujos Brutos”	<p>Significa, sin duplicar, la suma de (i) los Flujos que de origen sean pagaderos al Fideicomiso por cualquier concepto (incluyendo sin limitar, Inversiones, desinversiones, precio de venta de inmuebles, rentas, rendimientos, intereses, entre otros), sin tomar en cuenta las retenciones, enteros o pagos de impuestos que el Fiduciario o la persona que pague dichos Flujos deba hacer conforme a la Regulación aplicable, más (ii) el Efectivo Excedente.</p>
“Fondos Institucionales de Inversión”	<p>Significan ciertos fondos de capital privado de origen extranjero, los cuales participan de manera conjunta con el Grupo Inmobiliario en proyectos inmobiliarios de vivienda.</p>
“Funcionarios Clave”	<p>Significan los señores Moisés Shabot Zonana, José Shabot Cherem Salomón Abraham Shabot Cherem y Eduardo Gras Gómez Palacio, así como cualquier otra persona que sea designada con tal carácter ya sea en forma adicional o en sustitución de alguno de los indicados, conforme a la Cláusula Tercera del Contrato de Administración y en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de</p>

Administración” del presente Prospecto.

“Gastos de Emisión y Colocación”

Significa las comisiones, gastos, cuotas, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso, la preparación de los Documentos de la Emisión y la Emisión de los Certificados Bursátiles (considerando los de la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes), incluyendo, sin limitación: (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y el Fiduciario por la aceptación y ejercicio de sus respectivos durante el primer año, (ii) pagos por concepto de derechos y aranceles para la inscripción y listado de los Certificados en el RNV y la BMV, (iii) pagos a Indeval por el depósito del Título, (iv) honorarios de auditores, asesores fiscales, legales, así como, en su caso, honorarios de fedatarios públicos e inscripción en registros públicos, con respecto al establecimiento del Fideicomiso, la preparación de los Documentos de la Emisión y la Emisión de los Certificados Bursátiles, (v) los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el contrato de colocación respectivo (incluyendo gastos legales debidamente documentados), (vi) comisión pagadera a cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos, y (vii) cualesquier cantidades de IVA que se causen en relación con cualquiera de los conceptos anteriores.

“Gastos de Inversión”

Significa, sin duplicación, todos los gastos que, por instrucción del Administrador, el Fiduciario, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, deba erogar para que el Fideicomiso, pueda llevar a cabo cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), así como para mantener, monitorear, gestionar Inversiones y llevar a cabo desinversiones, incluyendo sin limitación, (i) honorarios y gastos legales, fedatarios públicos, de inscripción y/o de asesores, financieros, fiscales y/o contables, incluyendo las comisiones que deban pagarse a terceros que presten servicios a cualquier Vehículo de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y auditoría, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la Inversión, incluyendo sin limitación, los gastos de cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos que, en su caso, se practiquen sobre los Activos Inmobiliarios objeto de una Inversión o posible Inversión, (v) primas de los seguros que, en su caso, contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario, conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad causada por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos de Mantenimiento”

Significa, sin duplicación, (i) la Comisión de Administración, (ii) las primas por seguros en favor del Fideicomiso y cualquier Persona Cubierta derivado de cualquier tipo de responsabilidad, incluyendo el Seguro de Funcionarios y Directivos e indemnizaciones pagaderas a terceras Personas (incluyendo al Intermediario Colocador o a

cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos), (iii) los honorarios y gastos legales, administrativos, de inscripción, de auditoría y contables (incluyendo los gastos relacionados con la operación de las Cuentas), así como gastos asociados con la elaboración de los estados financieros del Fideicomiso, declaraciones de y solicitudes de devolución de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos pagados o incurridos en relación con los mismos, (iv) los gastos bancarios y de consultoría, (v) gastos y honorarios de (a) el Comité Técnico (incluyendo el pago de remuneraciones a los miembros de dicho órgano), (b) el Fiduciario y cualquier otro comité de administración creado en relación con el Fideicomiso, (c) el Representante Común y sus asesores, así como cualquier gasto que el Representante Común tenga que efectuar en el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, (d) los Auditores Externos, (e) el Valuador Independiente por la prestación de los servicios a que se refiere el Contrato de Fideicomiso y cualesquiera otros que se requieran conforme a la Regulación, (f) el Proveedor de Precios correspondiente, y (g) cualquier otro pago de honorarios o costos necesarios de conformidad con la Regulación para mantener inscritos los Certificados Bursátiles en el RNV, listados en la BMV y depositado su Título en Indeval (incluyendo cuotas de mantenimiento); y, (vi) impuestos y cualquier otra carga fiscal o gubernamental relativos a los conceptos incluidos en la presente definición (como el IVA no recuperable), en el entendido que no quedan comprendidos impuestos y cualquier otra carga fiscal o gubernamental relativos a los Gastos de Emisión y Colocación ni a los Gastos de Inversión, (vii) Daños, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados a los Tenedores, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio), (ix) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación relacionados con Operaciones Derivadas, y (x) cualquier otro honorario, comisión, gasto, pago y/o contribución que sea pagadera a cualquier tercera Persona, pública o privada; en el entendido que, el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los Gastos de Inversión.

“Gastos del Fideicomiso”

Significa la referencia conjunta a los Gastos de Emisión y Colocación, Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento.

“Grupo Inmobiliario”

Significa el conjunto de personas morales que, a la fecha, incluyen Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V., VEX, Agatha Premium Living, S.A. de C.V., Inmobiliaria Sazmsacj, S.A. de C.V., así como cualquier subsidiaria y/o Afiliada de éstas.

“Indeval”

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

“INEGI”

Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

“Instrucción de Llamada de Capital”

Significa la notificación por escrito que entregará el Administrador al Fiduciario, con copia al Representante Común, previo a una Llamada de Capital que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información: (i) el número de Llamada de Capital; (ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción, la Fecha de Contribución Adicional y la Fecha de Emisión Subsecuente; (iii) el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; (iv) el número

de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente; (v) el precio de colocación de cada Certificado Subsecuente; (vi) el formato de Carta de Ofrecimiento; (vii) la Instrucción de Llamada de Capital podrá incluir una indicación sobre el posible destino de los recursos que se obtendrán con la Llamada de Capital, y (viii) el estimado de los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con la Llamada de Capital. Lo anterior, con base en el registro que el Fiduciario deberá llevar conforme a lo establecido en el Acta de Emisión.

“Intereses de las Inversiones de Efectivo” o “Ganancias”

Significa los intereses que se generen por las Inversiones de Efectivo depositado en las Cuentas en Inversiones de Efectivo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Intermediario Colocador”

Significa Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de intermediario colocador.

“Inversiones” o “Proyectos”

Significan las inversiones o proyectos a los que el Fiduciario deberá destinar los Compromisos Totales de los Tenedores (menos las Reservas y Gastos del Fideicomiso correspondientes), ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión y siguiendo las instrucciones del Administrador. Es decir, inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

“Inversiones Adicionales”

Significa el incremento en el Monto de Inversión respecto de algún Activo Objeto de Inversión en el cual se haya realizado una Inversión, así como el cumplimiento a los compromisos de inversión o financiamiento asumidos por el Fideicomiso respecto de los Activos Objeto de Inversión; en el entendido que si el monto de las Inversiones Adicionales que se requieran resulta en que se excedan los límites por cuantía establecidos para la aprobación de la Inversión original de que se trate deberá someterse a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Inversiones de Efectivo”

Significa las inversiones que realice el Fiduciario, a través de instituciones de banca múltiple, casas de bolsa u otras entidades financieras reguladas por la CNBV, en (a) valores gubernamentales denominados en Pesos, emitidos o garantizados por el gobierno federal mexicano; o (b) acciones de fondos de inversión, cuyos activos se integren al 100% (cien por ciento) de instrumentos de deuda denominados en Pesos, emitidos o garantizados por el gobierno federal mexicano. El vencimiento del plazo de las Inversiones de Efectivo será menor a 1 (uno) año.

“Inversionista Calificado”

Tendrá el significado que se le atribuye en el artículo 2, fracción XVI de la LMV y en el artículo 1, fracción XV, inciso (c) de la Circular Única

“Inversionistas Institucionales”

Significa la persona que conforme a la Regulación federal tenga dicho carácter, se trate de una entidad financiera, actuando como fiduciarias al amparo de fideicomisos que conforme a la Regulación se considere como inversionista institucional, incluyendo las instituciones de

	seguros y de fianzas, únicamente cuando inviertan sus reservas técnicas; a los fondos de inversión comunes, en términos de la Ley de Fondos de Inversión y a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro; a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal, complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y de primas de antigüedad, que cumplan con los requisitos señalados en la LISR, así como a los demás inversionistas institucionales que autorice expresamente la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, lo anterior en términos del artículo 2, fracción XVII de la LMV y el artículo 15 de la LIC y demás disposiciones aplicables, según corresponda.
“ISR”	Significa el Impuesto sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“Lineamientos de Apalancamiento”	Significan las políticas conforme a las cuales cualquier Vehículo de Inversión, podrá contratar Pasivos Financieros y que, en términos generales, consistirán en las políticas propuestas en el “Anexo J” del Contrato de Fideicomiso y que serán las que el Administrador deberá observar en la negociación y contratación de Pasivos Financieros a partir de la realización de la Emisión Inicial y hasta en tanto no se aprueben formalmente por la Asamblea de Tenedores.
“Lineamientos de Inversión”	Tendrá el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Lineamientos de Inversión” del presente Prospecto.
“LISR”	Significa Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa el requerimiento que realice el Fiduciario, de conformidad con las Instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador (con copia al Representante Común) en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente, se obligue a suscribir en la Fecha Límite de Suscripción y pagar en la Fecha de Emisión Subsecuente los Certificados que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente mediante la entrega de la Contribución Adicional.
“LMV”	Significa Ley del Mercado de Valores, según sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“Memorándum de Inversión”	Significa el documento que deberá elaborar el Administrador como resultado de las negociaciones para llevar a cabo una Inversión para su posterior entrega al Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores

(con copia para el Representante Común), según sea necesario para obtener las autorizaciones que, en su caso se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso o la Regulación, en términos de lo establecido por la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso y en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“México”

Significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente”

Significa aquella persona física que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará conforme a lo establecido en el artículo 64-Bis 1 y demás aplicables de la LMV, así como el artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única, es decir, respecto del Fideicomitente, del Administrador.

“Monto Adicional Requerido”

Significa el monto total de las Contribuciones Adicionales a ser aportadas por cada Tenedor en cada Llamada de Capital; en el entendido que el Monto Adicional Requerido más las Contribuciones aportadas por cada Tenedor, considerado en su conjunto, estará limitado al Compromiso Total de cada Tenedor.

“Monto de Inversión”

Significa, respecto de cada Inversión (incluyendo Inversiones Adicionales), el monto (i) efectivamente destinado por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión, o (ii) que el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión requieran o se obliguen a contribuir para realizar una Inversión y/o el pago de los Gastos de Inversión asociados a la misma.

“Monto Depositado en la Cuenta de Administración”

Significa para cualquier fecha en que sean calculadas las Distribuciones en términos del Fideicomiso, la suma de (i) los montos que se hubieran depositado en la Cuenta de Administración en dicha Fecha de Cálculo o con anterioridad a la misma, menos (ii) los montos transferidos a la Cuenta de Montos No Dispuestos a dicha Fecha de Cálculo.

“Monto Inicial de Emisión”

Significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario en la Fecha de Emisión Inicial como resultado de la Emisión Inicial.

“Monto Máximo de la Emisión”

Significa un monto de \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100); en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se verá reducido de manera proporcional, en la medida que los Tenedores de los Certificados no participen en cualquier Emisión Subsecuente respecto de una Llamada de Capital.

“Municipios Interurbanos”

Significa la zona conurbada del Estado de México, en específico en los siguientes municipios: Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli, Atizapán, Naucalpan, Huixquilucan, la zona urbana de Toluca, Lerma, Ocoyoacac, San Mateo Atenco y Metepec.

“Notificación de Disposición”

Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Operaciones con CI Banco”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Operaciones Derivadas”	Significa aquellas operaciones que realice o celebre el Fiduciario directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, <i>exclusivamente con fines de cobertura</i> , con una contraparte que tenga 2 (dos) calificaciones AAA en escala nacional, para cubrir los riesgos relacionados con las Inversiones y sus respectivas desinversiones, incluyendo sin limitar, coberturas en tasas de interés y tipo de cambio; en el entendido que, la celebración de Operaciones Derivadas estará sujeta a que previo a su realización, se obtenga la aprobación del Comité Técnico cuando éstas representen un monto mayor al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de Emisión y menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso considerando los Compromisos Totales de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores (sin ser necesaria entonces autorización alguna del Comité Técnico) exclusivamente cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso considerando los Compromisos Totales de los Tenedores, y en ambos casos con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Operaciones Derivadas se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación.
“Parte Relacionada”	Tiene el significado que se le atribuye en la fracción XIX del artículo 2° de la LMV.
“Pasivo Financiero”	Significan los créditos, préstamos, y financiamientos, así como el otorgamiento de garantías en términos de los mismos (incluyendo, sin limitación, Créditos Puente) que sea necesario contratar para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales y, en general, para conseguir los Fines del Fideicomiso.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tiene el significado establecido en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Periodo de Cura”	Significa el periodo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente, en caso de que los Tenedores incumplan parcial o totalmente con el pago de las Contribuciones Adicionales en tiempo y forma, para que dichos Tenedores remedien su incumplimiento y así lo notifiquen al Fiduciario, con copia al Representante Común.
“Periodo de Cura del Administrador”	Significan los plazos que tiene el Administrador para remediar algún Evento de Destitución del Administrador conforme al Contrato de Administración y en términos de la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto y, durante los cuales no puede ocurrir una Destitución del Administrador Con Causa.

“Periodo de Inversión”	Significa el periodo que iniciará en la Fecha de la Emisión Inicial y concluirá en la fecha que ocurra antes de las siguiente (i) el cuarto aniversario de la Fecha de la Emisión Inicial, o (ii) una vez que no existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso para efectuar Inversiones y se hayan realizado todas las Contribuciones por los Tenedores alcanzándose el Monto Máximo de la Emisión, o (iii) cuando el Administrador determine que el Monto de Inversión no es suficiente para realizar nuevas Inversiones, atendiendo a la estrategia de inversión del Fideicomiso o (iv) o cuando la Asamblea de Tenedores lo determine de conformidad a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse por 1 (un) periodo adicional de 1 (un) año, según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.
“Periodo Inicial”	Significa el periodo que comenzará en la Fecha de Emisión Inicial (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Emisión Subsecuente (excluyéndola).
“Persona”	Significa cualquier persona moral, incluyendo Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados, asociación en participación, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Cubierta”	Significa el Fideicomitente, el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador o del Fideicomitente), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Grupo Inmobiliario y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, incluyendo sus funcionarios, representantes y delegados fiduciarios, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes, apoderados y representantes; cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos, incluyendo sus funcionarios, empleados y representantes; el Intermediario Colocador, incluyendo sus funcionarios, empleados y representantes y el Asesor Técnico Independiente incluyendo sus funcionarios, empleados y representantes; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico.
“Peso”, “Pesos” “Ps.”, “MX\$” o “\$”	Significa pesos, la moneda de curso legal en México.
“Plan de Continuidad”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Procedimiento”	Tiene el significado establecido en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Prospecto”	Significa el presente prospecto de emisión de Certificados Bursátiles.
“Proveedor de Precios”	Significa cualquier proveedor de precios autorizado por la CNBV, que, en su caso, contrate el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador para, de tiempo en tiempo, llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

“Quiero Casa”	Significa Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V.
“Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración”	Tiene el significado establecido en la sección “LA OFERTA – Características de los Valores – Distribuciones – Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración” del presente Prospecto.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido o sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
“Regulación”	Significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, decreto, reglamento, código, disposición de carácter general, regla, resolución, resolución miscelánea o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.
“Rendimiento Preferente”	Significa un rendimiento anual compuesto en Pesos sobre las cantidades efectivamente depositadas en la Cuenta de Administración y tomando en cuenta las cantidades pagadas a los Tenedores como Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración, así como todas y cada una de las cantidades pagadas a los Tenedores como Distribuciones a los Tenedores a partir de la fecha en que dichas cantidades hubieren sido efectivamente pagadas. Para efectos de claridad, para la base del cálculo del Rendimiento Preferente, se tomarán en cuenta , sin duplicidad, (i) durante el Periodo Inicial, aquellas cantidades que hubiesen sido efectivamente depositadas en la Cuenta de Administración a partir de la fecha en que fueron depositadas en la Cuenta de Administración, es decir, en la fecha en que efectivamente fueron utilizadas (dichas cantidades incluyen, sin limitación, las utilizadas para pagar Gastos del Fideicomiso y para la realización de Inversiones e Inversiones Adicionales), (ii) terminando el Periodo Inicial, aquellas cantidades que hubiesen sido efectivamente depositadas en la Cuenta de Administración a partir de cada Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, en el entendido que deberán depositarse en la Cuenta de Administración todos los recursos provenientes de cada Llamada de Capital, excluyendo las cantidades utilizadas reconstituir la Reserva para Gastos (las cuales se contabilizarán a partir de la fecha en que sean efectivamente utilizadas) y las cantidades utilizadas para reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente (las cuales no se tomarán en cuenta para el cálculo del Rendimiento Preferente), y (iii) se restarán de la base del cálculo del Rendimiento Preferente, aquellas cantidades pagadas a los Tenedores por concepto de Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración, así como todas y cada una de las cantidades pagadas a los Tenedores como Distribuciones a los Tenedores a partir de la fecha en que dichas cantidades hubieren sido efectivamente pagadas.
“Reporte de Gestión”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Reporte de Inversiones”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del

	Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Reporte de Rendimientos”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“Reportes”	Significa conjuntamente, el Reporte de Distribuciones, el Reporte de Gastos de Mantenimiento, el Reporte de Gestión, el Reporte de Inversiones, y el Reporte de Rendimientos.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero incluyendo a sus sustitutos, sucesores, causahabientes o cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
“Reserva para Gastos”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Reserva para Gastos Adicionales”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Reservas”	Significa la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos Adicionales.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Seguros de Funcionarios y Directivos”	Significa el seguro que, según se establece en el Contrato de Fideicomiso, deberá contratar el Fiduciario, previa aprobación e instrucciones otorgadas exclusivamente por la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos, con la finalidad de cubrir las actividades realizadas por los integrantes del Comité Técnico.
“Servicios de Administración”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro.
“SMGV”	Significa el salario mínimo general vigente; el cual fija la Comisión Nacional de los Salarios con fundamento en la fracción VI del apartado A) del artículo 123 constitucional y según lo establecido en el artículo 570 de la Ley Federal del Trabajo.
“Socio Tercero”	Significan las personas morales distintas e independientes al Fiduciario del Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y a los Vehículos Paralelos que podrán invertir en conjunto con el Fideicomiso en cualquier Activo Objeto de Inversión, mediante la aportación de capital a la Inversión de que se trate y previa presentación de un

Memorándum de Inversión.

“STIV-2”	Significa el Sistema de Transferencia Información sobre Valores de la CNBV, para el envío de información y demás propósitos que se establecen en la Circular Única.
“Tenedores”	Significan los Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados propietarios de uno o más de los Certificados Bursátiles o sus respectivos sucesores, causahabientes o cesionarios.
“Tenedores Relacionados”	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“THE”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 29 (veintinueve) días que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquiera que la sustituya de tiempo en tiempo.
“Título”	Significa el título global, sin expresión de valor nominal, que ampare los Certificados Bursátiles a ser emitidos conforme al Contrato de Fideicomiso, en términos de lo establecido en los artículos 63, 63-Bis-1, fracción (I), 64, 64-Bis-1, 64 Bis 2 y demás aplicables de la LMV.
“Valor de las Inversiones”	Significa el valor de mercado más reciente de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
“Valuador Independiente”	Significa cualquier empresa de reconocido prestigio nacional o internacional, independiente del Administrador con experiencia en el sector inmobiliario en México que cuente con el conocimiento y recursos para desempeñar el cargo de Valuador Independiente.
“Vehículo de Inversión”	Significa cualquier Persona mexicana (incluyendo fideicomisos mexicanos) creada con por el Fideicomiso o bien, que el Fiduciario adquiera el Control de ciertos Vehículos de Inversión mexicanos (incluyendo fideicomisos mexicanos) ya constituidos y/o cualquier Vehículo de Inversión mexicano con el propósito específico para que el Fideicomiso realice una Inversión (en el entendido, para efectos de claridad, que los Lineamientos de Inversión, proceso de aprobación de Inversiones y demás disposiciones aplicables a las Inversiones, sólo serán aplicables a Inversiones en Activos Objeto de Inversión, pero no al Vehículo de Inversión que lleve a cabo la misma o al invertir un Vehículo de Inversión en otro Vehículo de Inversión).
“Vehículos Paralelos”	Significa cualquiera de Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., o Midbar, S.A.P.I. de C.V., indistintamente, directa o indirectamente, a través de cualquiera de sus Afiliadas.
“VEX”	Significa VEX Capital, S.C., como Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, vinculados entre sí por uno o más Funcionarios Clave que integrando un grupo de Personas o tienen el Control de las/los primeras(os).
“Vivienda Vertical Urbana”	Significa cualquier proyecto inmobiliario de vivienda en edificios de 3

(tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos.

“Vivienda Media”

Significa el segmento de vivienda cuyo precio de venta oscila aproximadamente entre i) lo que resulte de multiplicar el SMGV elevado al mes por 350; y ii) lo que resulte de multiplicar el SMGV elevado al mes por 750. Este rango de precios fluctúa en base al SMGV. Esta vivienda es desarrollada generalmente para el segmento socioeconómico medio (“C”) y generalmente cuenta con cocina, sala-comedor, 2 a 3 recamaras, 2 baños y 1 a 2 cajones de estacionamiento.

“Vivienda Residencial”

Significa el segmento de vivienda cuyo precio de venta oscila aproximadamente entre i) lo que resulte de multiplicar el SMGV elevado al mes por 750; y ii) lo que resulte de multiplicar el SMGV elevado al mes por 1500. Este rango de precios fluctúa en base al SMGV. Esta vivienda es desarrollada generalmente para el segmento socioeconómico medio (“C+”) y generalmente cuenta con cocina, cuarto de TV, sala-comedor, 3 recamaras, 2 a 3 baños y 2 cajones de estacionamiento.

“Vivienda Residencial Plus”

Significa el segmento de vivienda cuyo precio de venta sea mayor al resultado de multiplicar SMGV elevado al mes por 1500. Este rango de precios fluctúa en base al SMGV. Esta vivienda es desarrollada generalmente para el segmento socioeconómico medio (“B” y “AB”) y generalmente cuenta con cocina, estudio, sala, comedor, 2 a 4 recamaras, 2 a 4 baños, 2 cajones de estacionamiento y cuarto de servicio.

1.2 Resumen Ejecutivo

El propósito del presente resumen ejecutivo es reducir la información contenida en el Prospecto a su expresión más simple, de modo que el lector pueda comprender, de manera sencilla, en qué consiste nuestro negocio, el Fideicomiso, así como en los Certificados Bursátiles; en este sentido, la información contenida en el mismo no es ni pretende ser exhaustiva. Para una mejor comprensión, es preciso leer cuidadosamente la información que aparece de un modo más puntual en otras secciones de este prospecto, incluyendo aquella que se presenta en la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo –”.

Siempre que encuentre las expresiones “nosotros”, “nuestro”, “el Fideicomitente”, “El Administrador”, “Quiero Casa”, “VEX” o “VEX Capital”, el lector deberá considerar que éstas se refieren, salvo que se indique expresamente lo contrario a Quiero Casa.

Los recursos que se obtengan de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto serán utilizados para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios en los que invertirá el Fideicomiso consistirán en proyectos para desarrollo y venta de Vivienda Vertical Urbana. Dentro de este segmento, el Fideicomiso realizará inversiones principalmente en proyectos de Vivienda Media y, en cierta medida en proyectos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus ubicadas en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

En particular, los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados por el Fiduciario para realizar inversiones inmobiliarias, a través de adquisiciones de inmuebles o participaciones (de cualquier tipo) en Activos Inmobiliarios, incluyendo, inversiones y/o adquisiciones de terrenos, inmuebles, participaciones en el capital social y/o derechos fideicomisarios, con el objetivo de alcanzar rendimientos atractivos, con un perfil de riesgo acotado y al mismo tiempo con la intención de que contribuyan al mejoramiento de la Ciudad de México en urbanización, planeación, desarrollo y construcción de Vivienda Vertical Urbana, a través del reciclamiento de los terrenos, la potencialización del uso de suelo para hacer eficiente, el aprovechamiento de la infraestructura urbana existente.

Los productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen servirán como fuente de pago de las Distribuciones a los Tenedores. La realización de cualquier Distribución depende en su totalidad del desempeño del portafolio de Inversiones.

La oferta pública de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto es restringida y se dirige exclusivamente a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados. La finalidad de la oferta y Emisión de los Certificados a que se refiere este Prospecto es para darle acceso a dichos inversionistas al sector de Vivienda Vertical Urbana.

Partes

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	VEX Capital, S.C. (Quiero Casa)	Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar
	VEX Capital, S.C. (Quiero Casa) o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso	Administrador y Co-Inversionista
	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador y Agente Estructurador Conjunto



414 Estructuración, S.A. de C.V.

Agente Estructurador Conjunto



Galicia Abogados, S.C.

Asesor Legal



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

Fiduciario



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

Asesor Fiscal



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

Representante Común

La Operación

El Fideicomiso es un vehículo cuya finalidad principal es invertir, directa o indirectamente en el sector de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

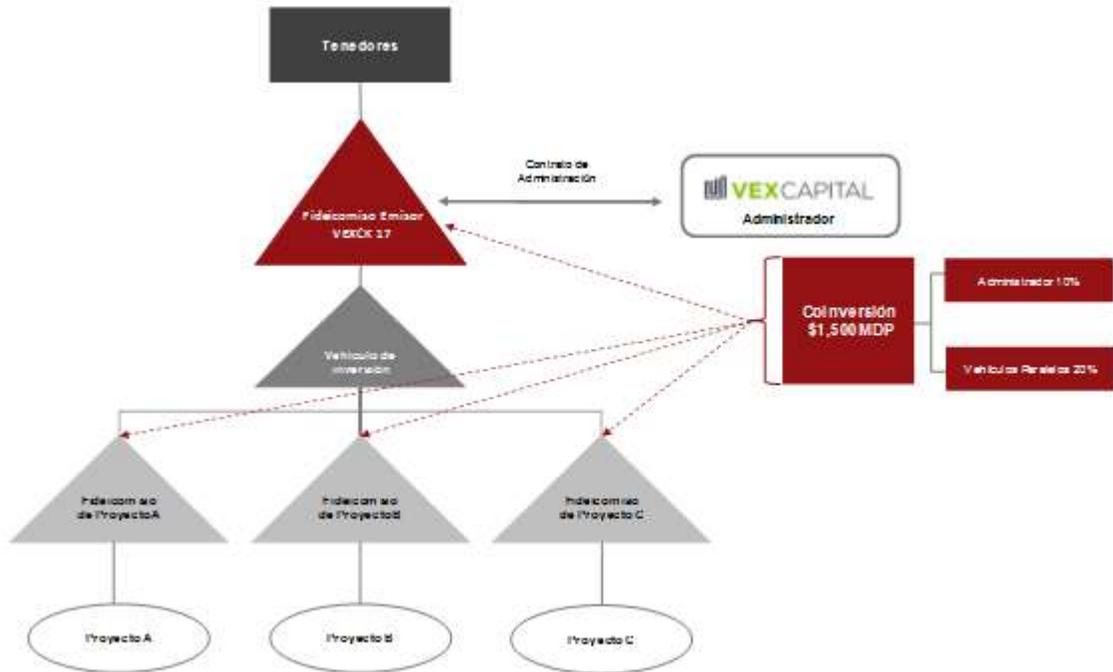
El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto total de \$600'000,000.00 (seiscientos millones de pesos 00/100) mediante el mecanismo de Llamadas de Capital. El Monto Inicial de Emisión representa el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, es decir \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100). Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las diluciones punitivas que se describen más adelante en el presente Prospecto.

VEX Capital, S.C., una sociedad de nueva creación que pertenece al grupo corporativo de Quiero Casa, será el encargado de la administración de los recursos provenientes de la Emisión para destinarlos a la realización de Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Los Lineamientos de Inversión a los que se sujetará el Administrador en la realización de Inversiones, son los siguientes:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (incluyendo aquellos que, en su caso, adquiera el Administrador o entidades que pertenezcan al Grupo Inmobiliario de Quiero Casa) tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que, con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso establece que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como administrador del Fideicomiso, cualquier Certificado Bursátil del cual sea propietario Vex Capital o cualquiera de sus Afiliadas no tendrán derecho a participar o votar en cualquier Asamblea de Tenedores.

La estructura general del Fideicomiso y la forma en que podrán realizarse las Inversiones es el siguiente:



Actualmente, el capital que ha sido levantado, administrado e invertido en los proyectos se encuentra concentrado principalmente en 2 (dos) fondos privados: Edificando Talento y MidBar los cuales tienen como socios a “Friends & Family” (Familia y Amigos) que han invertido con el Grupo Inmobiliario a lo largo de su trayectoria. Los socios fundadores de Quiero Casa, son los principales inversionistas de ambos fondos. Estos dos fondos privados podrán coinvertir bajo la figura de Vehículos Paralelos en las Inversiones, junto con el Administrador en un 30%.

El monto total que se recabe de cada Emisión de los Certificados Bursátiles será depositado en la Cuenta General y se aplicará en la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, para (i) pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) fondear y constituir dentro de la Cuenta General, la Reserva de Gastos para pago de Gastos de Mantenimiento, incluyendo la Reserva para Gastos Adicionales y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y (iii) el remanente se depositará en la Cuenta de Administración para realizar Inversiones y pagar Gastos de Inversión.

El Fideicomiso realizará Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital que de tiempo en tiempo instruya el Administrador, en la medida que el Administrador prevea que el Fideicomiso necesitará recursos para, entre otros, la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento, el pago de Gastos de Inversión, el fondeo de la Reserva para Gastos y/o la realización de Inversiones Adicionales.

El Administrador, con el apoyo del Comité de Inversiones, investigará, analizará y estructurará oportunidades de Inversión que cumplan con los Lineamientos de Inversión. en caso que los Activos Inmobiliarios cumplan con los Lineamientos de Inversión y el Administrador considere que una Inversión podría ser una oportunidad atractiva, el Administrador presentará un Memorándum de Inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores dependiendo del valor y características de la posible Inversión para su revisión y, en su caso, aprobación. Ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

Todos los ingresos derivados de las Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones que sean pagados al Fideicomiso serán depositados en la Cuenta de Distribuciones.

Plan de Negocios

La implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de instruir al Fiduciario, la selección de Activos Inmobiliarios por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de Inversiones en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos del área conurbada del Estado de México, Para mayor información sobre el Plan de Negocios ver sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios” del presente Prospecto.

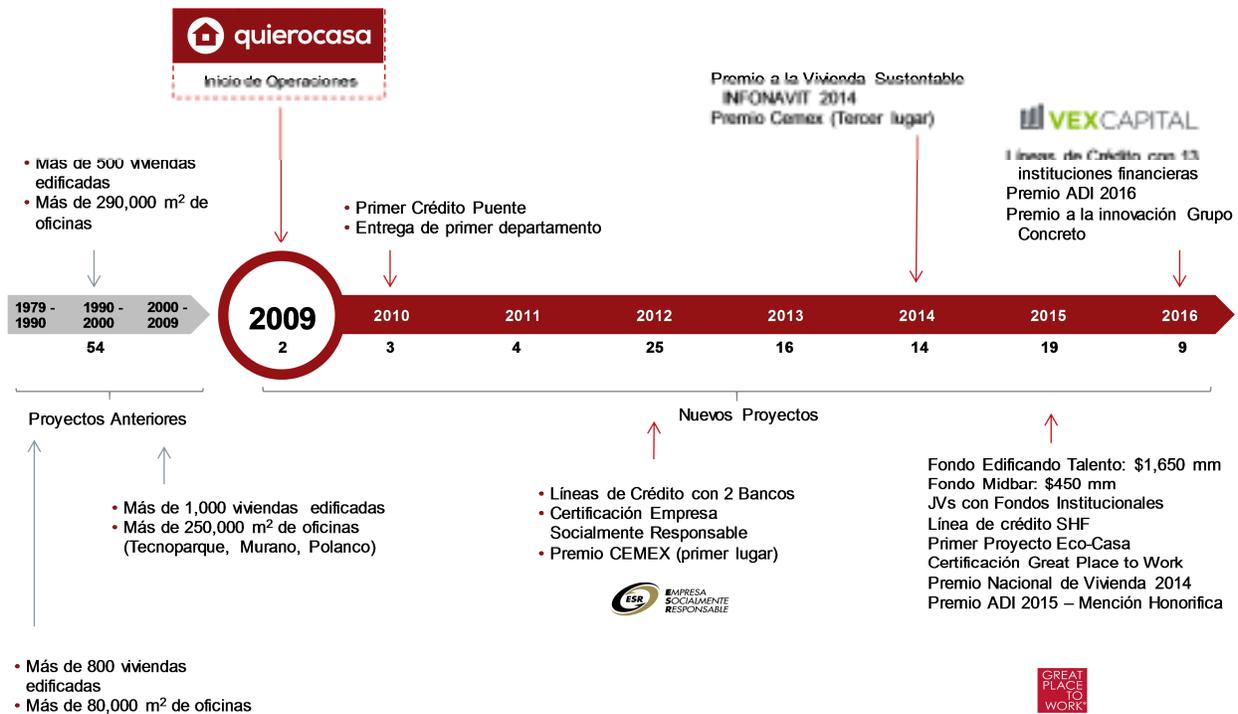
Quiero Casa

Quiero Casa fue fundada en 2009 con el objetivo de convertirse en un desarrollador institucional de Vivienda Vertical Urbana. Quiero Casa se concentra en Vivienda Media en zonas bien comunicadas de la Ciudad de México con el equipamiento urbano necesario para volverla eficiente para quienes la habiten. Este modelo ha sido un claro diferenciador, y ha sido la base para que Quiero Casa se convierta en el líder en desarrollo de Vivienda Media en la CDMX en (i) volumen, con más de 3,000 departamentos escriturados en 2015 y 2016 y (ii) en número de créditos otorgados por INFONAVIT y FOVISSSTE en la Ciudad de México, teniendo una participación en 2016 de 11% y 31% respectivamente.

Quiero Casa tiene sus orígenes en el Grupo Inmobiliario, que ha sido uno de los principales desarrolladores de vivienda y de oficinas en la CDMX. Fundado en 1979, el Grupo Inmobiliario ha desarrollado oficinas y múltiples proyectos de vivienda, así como inmuebles de otros usos, dentro de los que destacan los siguientes:

- Más de 50 proyectos de vivienda que comprenden más de 2,800 viviendas escrituradas en la Ciudad de México.
- Más de 26 proyectos de oficinas que en total suman más de 600,000 m² y que incluyen proyectos emblemáticos como Tecnoparque, Torres Zafiro, Torre Murano y Torre Polanco.

A continuación se presenta una línea del tiempo que detalla nuestra evolución:



Quiero Casa ha desarrollado un número importante de proyectos inmobiliarios en la CDMX y Municipios Interurbanos, y ha tenido la capacidad de levantar y administrar capital de diversos inversionistas, destacando lo siguiente:

- Más de 90 proyectos de vivienda en 11 delegaciones y dos Municipios Interurbanos generando más de 5,100 viviendas escrituradas.
- Desarrollo, administración y venta de proyectos con valor comercial de más de \$15,000 millones de Pesos.
- Levantamiento, gestión e inversión de más de \$6,000 millones de Pesos en capital desde el 2009.

Segmentos	Terminados antes de 2009		Terminados después de 2009		En desarrollo después de 2009	
	Proyectos	Deptos.	Proyectos	Deptos.	Proyectos	Deptos.
Interés Social			12	1,910		
Media	32	1,875	17	2,178	31	5,969
Residencial	2	81	7	232	24	1,579
Residencial Plus	20	850	2	12	10	673
Total Vivienda	54	2,806	38	4,374	65	221

*Fuente: Información propia de Quiero Casa (Junio 2017)

Quiero Casa considera que los siguientes elementos son fundamentales para potencializar el rendimiento y minimizar el riesgo en los proyectos en los que invierte: i) intervenir en el desarrollo inmobiliario de vivienda de manera ordenada; ii) contribuir al mejoramiento de la CDMX en temas de movilidad urbana, urbanización, planeación, desarrollo y construcción de vivienda, a través del reciclamiento de los terrenos; iii) la potencialización del uso de suelo para hacer más eficiente y aprovechar la infraestructura urbana existente y iv) propiciar la revitalización del espacio público poblando zonas que anteriormente no tenían tránsito peatonal.

Quiero Casa cuenta con un equipo consolidado e integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector con:

- Más de 200 años de experiencia profesional en desarrollo inmobiliario.
- Más de 130 años de experiencia dentro del Grupo Inmobiliario.
- Más de 500 colaboradores en el corporativo y más de 5,000 trabajadores en obra (incluyendo directos e indirectos).
- Reconocimientos de ser una empresa: i) “Great Place to Work” y ii) “Socialmente Responsable”

La marca “Quiero Casa” cuenta con reconocimiento entre nuestros clientes y el mercado, lo que nos ha permitido tener un ritmo de crecimiento sostenido generando rendimientos y márgenes atractivos. En el 2015 y 2016, Quiero Casa adquirió 27 terrenos con un valor mayor a \$1,000 millones de pesos y con un potencial de aproximadamente 4,500 departamentos que serán desarrollados en los próximos años. Actualmente estamos desarrollando 65 proyectos por más de 8,000 viviendas en la Ciudad de México.



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

A continuación se presenta la ubicación de nuestros desarrollos, los cuales se encuentran distribuidos en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos manteniendo la estrategia enfocada en Vivienda Vertical Urbana.

Delegación	# Proyectos
Iztacalco	15
Azcapotzalco	15
Cuauhtémoc	17
Benito Juárez	13
Iztapalapa	11
Álvaro Obregón	6
Venustiano Carranza	7
Coyoacán	5
GAM	4
Tláhuac	4
Cuatitlán	2
Miguel Hidalgo	2
Tlalnepantla	2
TOTAL	103



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

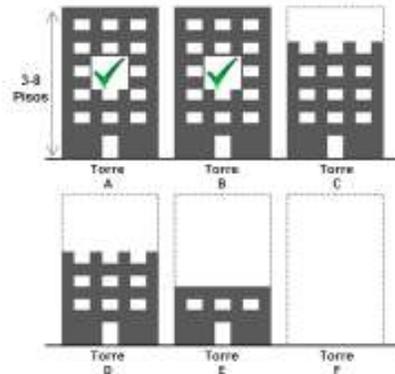
La diversidad de precios, tamaños de los desarrollos, metros cuadrados de los departamentos, distribución, ubicaciones y diversidad de equipamiento hace que Quiero Casa tenga una opción prácticamente para cualquiera de sus clientes que deseen comprar o invertir en un bien inmueble dentro de la Ciudad de México y Municipios Interurbanos, lo cual equivale a Vivienda Media, Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus.

Quiero Casa opera bajo un modelo de negocio enfocado en el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana basado en 3 ejes principales:

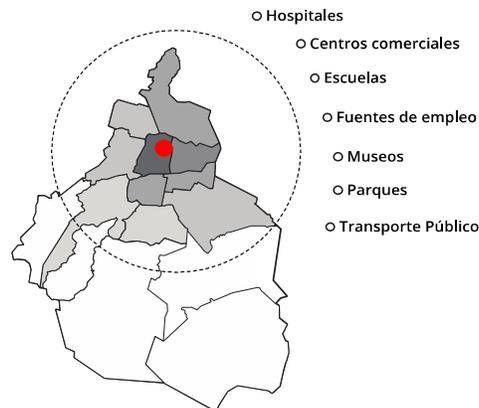
- 1) **Desarrollo de Proyectos “Urban Low Rise” o Edificios urbanos de media altura:** el desarrollo de proyectos con múltiples edificios bajos de 3 o más niveles que conlleva los siguientes beneficios que son fundamentales para la viabilidad en el desarrollo de Vivienda Media en la CDMX:
 - a) **Revolverencia:** Al tener múltiples edificios de 3 o más niveles permite desarrollar un proyecto en etapas, lo que reduce la necesidad de alto apalancamiento, distribuye la entrega y absorción de los departamentos por el mercado y genera flujo de efectivo desde la entrega del primer edificio. Todos estos factores reducen el riesgo de desarrollo de los proyectos. Lo contrario a los proyectos *High Rise* o Edificios Altos (más de 9 niveles) que requieren mayor apalancamiento y tiempo de ejecución, lo que conlleva mayor riesgo ya

que la entrega y el flujo de efectivo no es posible si no hasta que se complete y venda la torre completa.

- b) **Eficiencia:** Permite el uso de cimentaciones simples de compensación que son más económicas y requieren menos tiempo de ejecución, así como estructuras de muros de carga, las cuales abaratan el costo de ejecución.



- 2) **Ubicación:** Nuestro modelo de negocio está enfocado en desarrollar proyectos cerca de medios de transporte (metro, metrobús, ecobicis), escuelas, fuentes de empleo, centros comerciales, entre otros. Deben contar con acceso a servicios (luz, agua, drenaje) a pie de calle, ya que la ubicación es un punto clave para la venta exitosa de cada proyecto.



- 3) **Regeneración Urbana:** Quiero Casa se ha especializado en la generación de tierra apta para el desarrollo de sus proyectos, esto incluye: (i) reutilización de terrenos industriales, abandonados, estructuras viejas, entre otros; (ii) re-densificación de barrios; (iii) regeneración de predios contaminados; y (iv) restauración de inmuebles protegidos.



Adicionalmente, existen 4 grandes ventajas competitivas de Quiero Casa para el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana en la CDMX:

- 1) **Experiencia en adquisición de terrenos:** la tierra en la CDMX y en los Municipios Interurbanos es cada vez más cara; por ello, Quiero Casa mantiene un modelo proactivo en la búsqueda de los terrenos más óptimos, lo que le permite encontrar oportunidades que no suelen salir al mercado a través de: *brokers* especializados exclusivos; búsqueda de oportunidades puerta por puerta; enfoque en relación con vecinos como potenciales vendedores.
- 2) **Generación de tierra apta:** igualmente existen una gran cantidad de terrenos contaminados, protegidos y/o con alta complejidad normativa. Sin embargo, Quiero Casa cuenta con amplia experiencia en: saneamiento de terrenos contaminados bajo la supervisión de SEMARNAT; desarrollo de proyectos que permitan renovar y preservar edificios históricos protegidos por el INBA e INAH; gestiones ante diversas autoridades: Delegaciones/Alcaldías, SEDUVI, CONAVI, INBA, INAH, SEMARNAT, Sitios Patrimoniales, Metro y múltiples instituciones más.
- 3) **Modelo Verticalmente Integrado:** Al participar en toda la cadena de valor, los proyectos de Quiero Casa logran una buena rentabilidad a través de economías de escala vía (i) descuento de principales materiales (cemento, acero, ventanas, cristales, block, entre otros) (ii) rotación de contratistas y operación bajo un modelo verticalmente integrado permitiendo velocidad, eficiencia y ahorros en la cadena de valor y (iii) capacidad de ejecución de múltiples proyectos simultáneamente.
- 4) **Vecinos:** los vecinos influyen cada vez más en el desarrollo de sus colonias; por ello, Quiero Casa tiene una Dirección de Gestión Vecinal la cual es crítica para mantener buenas relaciones y lograr acuerdos “ganar / ganar” entre Quiero Casa y los vecinos. Esta dirección ha desarrollado y generado a través de los años mapas de viabilidad social por zona de influencia tomando en cuenta factores como el medio ambiente, entorno y desarrollo de la comunidad, entre otros. Adicionalmente la Fundación Quiero Casa (asociación civil constituida por el Grupo Inmobiliario) tiene como misión la regeneración de tejido social y fortalecimiento de relaciones comunitarias.

Participación de mercado estimada para Quiero Casa en la Ciudad de México

De conformidad con el estudio de Softec, en el segmento de Vivienda Media durante el periodo de 2014 a 2015, Quiero Casa logró posicionarse en el primer lugar por volumen de ventas, y cuyo competidor más cercano se encuentra por debajo de la mitad del volumen y la suma de los siguientes tres competidores no supera la participación de mercado de Quiero Casa.



Desarrolladores en la CDMX	Medio	Residencial	Residencial Plus	Unidades
Quiero Casa	✓	✓	✓	2,002
Quisa		✓	✓	1,180
CARR		✓	✓	1,174
Bisbee	✓	✓		840
ABTIA	✓		✓	745
3mil	✓			685
URBANA	✓			570
CDB-PA	✓			532
lar			✓	519
citysovereign		✓		481
G			✓	472
S	✓			449
AVANVEDIC		✓		379
B	✓			373
H	✓			357
M	✓			314
H		✓		313
M		✓		300
auri			✓	185

Fuente: Saftco (Periodo de análisis ventas 2014 – 2015)

De igual forma respecto a la participación de mercado a través créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda vía el INFONAVIT y FOVISSSTE, Quiero Casa tiene una participación de liderazgo teniendo un porcentaje de participación de 11% y 31% respectivamente.

Para una descripción detallada de la perspectiva general de México y del Sector Vivienda en la Ciudad de México, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios” del presente Prospecto.

Modelo operativo verticalmente integrado

Quiero Casa participa en toda la cadena de valor desde la búsqueda y compra de los terrenos hasta la venta, servicio post-venta y atención a clientes de los departamentos.

Nuestro modelo es flexible y está integrado con base en 3 unidades de negocio: (i) Desarrollo Inmobiliario, (ii) Construcción, y (iii) Comercial; lo cual nos permite operar eficientemente, y eliminar limitantes (“cuellos de botella”) a nuestra capacidad de desarrollo para así reducir los tiempos de desarrollo, construcción y venta, maximizando los volúmenes sin perjudicar el control y la calidad, lo cual nos permite obtener la rentabilidad de nuestros proyectos.

En Quiero Casa contamos con la estructura y procesos necesarios para poder gestionar cada uno de nuestros desarrollos, sin importar la etapa en la que se encuentre, y así garantizar el éxito de nuestros desarrollos como negocios individuales.

Al iniciar la gestión de un nuevo desarrollo, se elabora un proforma y plan de negocio dentro del cual se definen los tiempos y compromisos de los principales procesos de cada una de estas 3 grandes etapas, siguiendo los lineamientos de las direcciones responsables, el cumplimiento de lo anterior con el fin de lograr el rendimiento y los márgenes objetivo.

A continuación se detalla de manera esquemática las 3 unidades de negocio que caracterizan a nuestro “Modelo Operativo Verticalmente Integrado”:



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

Desarrollo Inmobiliario

Búsqueda de Terreno / Normatividad / Desarrollo del Proyecto

La Unidad de Negocio de Desarrollo Inmobiliario comienza con el proceso de *Búsqueda de Terreno* que está a cargo del área de reserva territorial, el cual se realiza considerando los siguientes criterios, que permiten la eficiencia y rentabilidad de los proyectos de Quiero Casa:

- **Cercanía a estaciones de transporte masivo** – se buscan terrenos con ubicaciones cercanas a medios de transporte de transporte masivo (metro, metrobús, ecobicis, entre otros).
- **Producto a desarrollar** – Se buscan terrenos que permitan desarrollar un producto atractivo para la población de la zona de influencia.
- **Regeneración Urbana** – Debido a que difícilmente pueden encontrarse terrenos baldíos en las zonas urbanas, se buscan bodegas, fábricas, estacionamientos y locales de usos que han dejado de ser rentables para operar dentro de la Ciudad de México, para convertirlos en edificios de vivienda.
- **Viabilidad normativa, de servicios y vecinal** – Se tiene conocimiento amplio de la normatividad, la disponibilidad de servicios y las zonas en donde pudiera presentarse alguna problemática vecinal.
- **Total respeto al uso de suelo establecido.** - En todos los proyectos se respeta 100% el uso de suelo existente y no se especula con cambios de uso de suelo.
- **Plazo de conclusión del proyecto** – Se seleccionan terrenos cuyo uso del suelo y tamaño permitan concluir el proyecto en un plazo de entre 3 y 5 años.

Construcción

La Unidad de Negocio de Construcción cuenta con más de 35 años de experiencia en la construcción de proyectos, primero para el Grupo Inmobiliario y desde 2009 también para Quiero Casa. El equipo de construcción incluye las áreas de presupuestos, supervisión de obra, compras, subcontratos, administración de obra y contraloría de obra. Quiero Casa cuenta con más de 4,500 trabajadores directos en sus proyectos y más de 7,500 indirectos.

Desde 1979, el equipo de construcción, a través de Grupo Inmobiliario y Quiero Casa, acumula experiencia en la construcción de más de 6,300 viviendas y de 630,831 m² de oficina.

Aunque más del 80% de las viviendas son construidas por el equipo propio de construcción de Quiero Casa, a lo largo de 35 años hemos realizado múltiples proyectos en sociedad con Socios Terceros que nos han permitido potencializar la capacidad de desarrollo y volumen de Vivienda Vertical Urbana; para estos efectos Quiero Casa selecciona sólo a Socios Terceros que han mostrado capacidad financiera y de ejecución, dando resultados satisfactorios. Para las Inversiones, en su caso, el Administrador seleccionará a los Socios Terceros con los que ha trabajado exitosamente en el pasado. Para lograr una alineación de intereses, en todos los proyectos en los que se involucran a Socios Terceros, es requisito de Quiero Casa que los Socios Terceros participen como socios

inversionistas con un porcentaje significativo de la inversión total de cada uno de los proyectos. Sujeto a la aprobación del Comité Técnico y, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, los Socios Terceros podrán participar, en conjunto con el Fideicomiso, en cualquier Activo Objeto de Inversión como socios inversionistas, mediante la aportación de capital a la Inversión, según lo haya considerado y evaluado el Administrador para cada oportunidad de Inversión y así se describa en el Memorandum de Inversión correspondiente. La participación de cualquier Socio Tercero en una oportunidad de Inversión junto con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión será completamente responsabilidad y decisión de dicho Socio Tercero.

Quiero Casa mantiene en todo momento el control de los proyectos y da seguimiento a todas las obras a través de la “Dirección de Contraloría de la Obra”, quien cuenta con un equipo de campo que semanalmente revisa el avance físico de nuestros desarrollos. Adicionalmente se gestiona el avance en erogación de presupuesto contra proforma utilizando la información contable registrado en nuestro ERP.

La Unidad de Negocio de Construcción de Quiero Casa se destaca por 2 principales características:

- 1) Economías de escala en la negociación centralizada directamente con los fabricantes de los principales insumos para la construcción incluyendo concreto, acero, ventanas, cristales, *block*, elevadores, entre otros.
- 2) Cuenta con un proceso interno ágil, dinámico e integrado a la cadena de valor: en este respecto, el hecho de estar verticalmente integrados al 100% nos permite mantener altos niveles de eficiencia, sobre todo puesto que controlamos todo el proceso, “*end to end*”; este aspecto permite, entre otros, (i) eliminar barreras de comunicación, (ii) mitigar y reducir los costos por subcontratación y, finalmente, (iii) reducir los tiempos de desarrollo, que de otra forma serían mayores. Por último, es de advertir que este proceso redundante en una mejor alineación de intereses.

Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Quiero Casa - Modelo operativo verticalmente integrado” del presente Prospecto.

Comercialización

La Unidad de Negocio de Comercialización de vivienda cuenta con equipos capacitados y enfocados a resultados. La estructura está integrada por 163 personas incluyendo, 105 Ventas (Incluyendo Director de Negocio y Gerentes de Ventas), 11 Titulación, 9 Experiencia al Cliente, 14 Post-Venta y Entrega de Viviendas, 17 Marketing, 7 Habitabilidad, todos enfocados en brindar una experiencia satisfactoria a todos nuestros clientes. De igual forma para lograr una mayor captación de clientes y tener más canales de comunicación contamos con una plataforma llamada Ninbus, la cual cuenta con un sistema de atención telefónica, correo electrónico y chat que permite que 27 de nuestros asesores de ventas estén al pendiente de monitorear estos medios al mismo tiempo que se encuentran en el punto de venta.

La fuerza de venta está capacitada para proveer los diferentes esquemas de crédito y la misma está certificada por el INFONAVIT. Adicionalmente, contamos con 4 ejecutivos especialistas en créditos hipotecarios de 3 diferentes instituciones financieras de tiempo completo en nuestro corporativo para facilitar la autorización y gestión de los créditos de nuestros clientes.

Derivado de lo anterior, actualmente Quiero Casa tiene presencia en toda la Ciudad de México, contando con:

Presencia Comercial	
Puntos de Venta	22
Desarrollos en Venta	27
Delegaciones	11
Equipo Comercial	Número del personal:
Ventas	105

Titulación	11
Post-venta y entrega de vivienda	14
Habitabilidad	7
Experiencia al Cliente	9
Marketing	17
Total	163

Somos líderes de venta en el segmento de Vivienda Media, y en el segmento de Vivienda Residencial estamos dentro de los primeros 5 en la oferta de número de viviendas y en volumen de ventas.

Todo esto gracias a las diversas estrategias de comercialización (*marketing*) que son definidas por proyecto, pues generamos diferentes campañas enfocadas a todos los segmentos de vivienda que tenemos, a través de diferentes esfuerzos como entrega de volantes por zonas, publicidad en portales inmobiliarios, campañas en medios digitales, gallardeteo y señalización, entre otros.

En mayo de 2016, Quiero Casa lanzó “**Agatha Premium Living**” como marca *premium* para comercializar los proyectos de los segmentos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus. Anteriormente los proyectos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus, también se comercializaban bajo la marca Quiero Casa, pero dadas las diferentes necesidades de cada segmento, se decidió crear una nueva marca específica para este segmento logrando así diferenciar el producto y servicio a los clientes.

Agatha cuenta con una oferta de valor única en todos nuestros desarrollos garantizando plusvalía y seguridad en las inversiones de nuestros clientes, ofreciendo desarrollos centrados en su bienestar y calidad de vida, dotamos nuestros desarrollos con tecnología y servicios extraordinarios para el disfrute de sus residentes.

Agatha comercializa actualmente siete proyectos con las mejores ubicaciones y plusvalía, cuatro en el sur de la ciudad, San Ángel, Guadalupe Inn, Desierto de los Leones y Popocatepetl; dos en Polanco; Sócrates y Lafontaine y uno en la colonia Condesa, ubicado en la calle de Ámsterdam.

Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Quiero Casa - Modelo operativo verticalmente integrado” del presente Prospecto.

Adicionalmente, Quiero Casa es una empresa que participa activamente en materia de Responsabilidad Social, implementando programas de voluntariado corporativo, generando alianzas con instituciones no lucrativas como Aldeas Infantiles SOS y el Hospital Infantil Federico Gómez. De igual forma los socios fundadores de Quiero Casa crearon la Fundación Construyendo y Creciendo con la intención de ofrecer educación formal de calidad a los trabajadores de la construcción, la cual a la fecha ha beneficiado a más de 11 mil trabajadores y es un activo donador del fideicomiso en Proviváh que tiene como propósito apoyar a las familias mexicanas de menores ingresos económicos que viven en condiciones de hacinamiento o en sitios inseguros.

Estructura de Capital de los Proyectos

Desde su creación en 2009, Quiero Casa opera puramente como un desarrollador, constructor y comercializador de proyectos de Vivienda Vertical Urbana cuyos inversionistas son terceros. Quiero Casa administra las inversiones de los socios inversionistas que han invertido junto con el Grupo Inmobiliario, desde sus primeros proyectos en 1979. Adicionalmente, los accionistas y fundadores de Quiero Casa coinvierten, directa e indirectamente, en todos los proyectos que desarrolla y de esta forma, les brindan a sus socios la certeza y confianza que los intereses están alineados. Históricamente, los fundadores de Quiero Casa han mantenido un alto componente de coinversión en los proyectos alineando intereses con todos los inversionistas, debido a esto, el número de inversionistas y los montos que han invertido ha crecido de manera consistente en los últimos años.

Actualmente, el capital que ha sido levantado, administrado e invertido en los proyectos se encuentra concentrado principalmente en 2 (dos) fondos privados: Edificando Talento y MidBar los cuales tienen como socios a “*Friends & Family*” (Familia y Amigos) que han invertido con el Grupo Inmobiliario a lo largo de su trayectoria. Los socios

fundadores de Quiero Casa, son los principales inversionistas de ambos fondos. Estos dos fondos privados podrán coinvertir bajo la figura de Vehículos Paralelos en las Inversiones, junto con el Administrador en un 20%; en el entendido que el 10% restante será aportado por el Administrador.

Edificando Talento

Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad respecto de la que Quiero Casa es propietaria del 33% del capital social, que cuenta con más de 60 inversionistas, “*Friends & Family*”, y que inició operaciones en enero del 2015, con un capital comprometido de \$1,650 millones de Pesos. A la fecha, Edificando Talento ha invertido en la compra de 36 terrenos en 9 delegaciones de la Ciudad de México y municipios conurbanos. Edificando Talento es administrado por Quiero Casa y mantiene un sólido gobierno corporativo independiente a Quiero Casa. El administrador de Edificando Talento ha concretado asociaciones con fondos institucionales para la coinversión de proyectos de Vivienda Vertical Urbana. Edificando Talento es un fondo permanente en inversión en proyectos de vivienda en la Ciudad de México, el cual repartirá dividendos a partir del 2020.

MIDBAR

Midbar, S.A.P.I. de C.V., por su parte, es una segunda sociedad respecto de la que Quiero Casa es propietaria del 20% del capital social, que inició operaciones en diciembre del 2015. Midbar es administrado por Quiero Casa, pero, a diferencia de Edificando Talento, Midbar tiene un plazo de 10 años y un capital comprometido de \$450 millones de Pesos.

Edificando Talento y Midbar constituyeron la sociedad ID Empresarium S.A. de C.V., con un 50% de participación cada uno, a través de la cual se realizan las compras de los terrenos producto de las inversiones. A la fecha se han comprado 10 terrenos a través de esta sociedad.

En 2015, Quiero Casa concretó dos asociaciones (*joint venture*) con Fondos Institucionales de Inversión para el desarrollo de proyectos de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México, consolidando así su capacidad de administración y ejecución de proyectos bajo estándares institucionales.

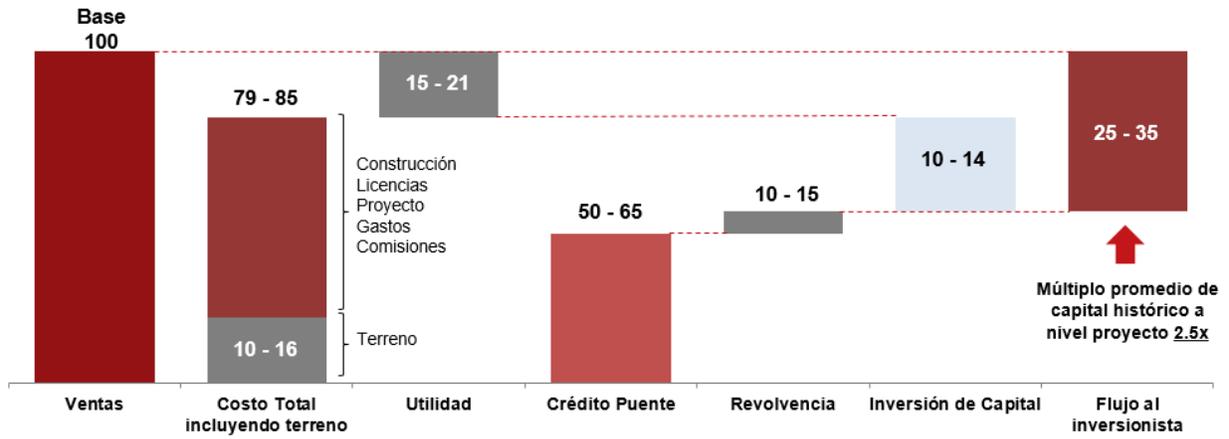
Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Modelo de Negocio - *Capital*” del presente Prospecto.

Deuda

Con el objetivo de que las inversiones de capital en los proyectos sean lo más eficiente posible desde el punto de vista de retorno sobre capital invertido, Quiero Casa tramita, en todos sus proyectos, un Crédito Puente para cubrir el costo de construcción del mismo. Actualmente, Quiero Casa tiene relaciones comerciales y ha utilizado Créditos Puente con más de 13 instituciones financieras, incluyendo los bancos más grandes del país. Desde el 2009, Quiero Casa ha contratado más de 70 Créditos Puente por un monto total que excede los \$4,500 millones de Pesos. Sin embargo, a pesar de contar con líneas de Créditos Puente disponibles para la construcción de los proyectos, por lo general, mantenemos niveles bajos de apalancamiento ya que: i) el desarrollo de proyectos “*Urban Low Rise*” genera revolvencia donde el proceso de construcción en etapas permite tener edificios con distintos niveles de avance y ii) el proceso de venta nos permite ir generando flujos de efectivo de manera más rápida. Es decir, dentro de un mismo proyecto tendremos edificios ya entregados, edificios en construcción y edificios pendientes, todos bajo una misma línea de crédito por lo que el nivel de disposición de esa línea es bajo y nos mantiene en una posición conservadora.

Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Modelo de Negocio - *Deuda*” del presente Prospecto.

A continuación se encuentra la estructura de capital / deuda de un proyecto estándar de Vivienda Media:



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

Retornos

Desde su constitución, Quiero Casa ha desarrollado, construido y vendido un portafolio de proyectos que ofrecen retornos atractivos para sus inversionistas.

#	Proyecto	# Deptos	Segmento	Rendimiento Anual Compuesto Bruto	Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto
1	ROMA	40	Residencial	151%	1.4x
2	Magnolias	202	Social	93%	2.7x
3	Amores	15	Residencial	81%	2.1x
4	San Antonio Abad	196	Media	36%	2.0x
5	La Viga	41	Social	37%	2.0x
6	Mixcoac	18	Media	1%	1.1x
7	Puente de Vigas	51	Media	109%	3.7x
8	Uxmal	21	Residencial	57%	1.8x
9	Calle 6	118	Social	53%	1.5x
10	Vertiz I	21	Residencial	48%	2.1x
11	Fortunato Zua Zua 1	59	Social	39%	2.7x
12	Fortunato Zua Zua 2	53	Media	39%	2.7x
13	Boturini	72	Media	35%	2.2x
14	Real del Peñon	110	Social	29%	1.9x
15	Encinos	344	Social	29%	1.7x
16	Oriente 1	132	Social	28%	3.3x
17	Sur 4	114	Media	20%	1.7x
18	Castilla	174	Media	22%	1.9x
19	Pasteros	200	Media	22%	1.9x
20	San Sebastian	219	Media	22%	1.9x
21	IMA	176	Social	22%	2.2x
22	Arboleda	228	Social	10%	1.7x
23	Calle 7	170	Social	7%	1.3x
24	Oriente 3	156	Media	28%	3.3x
25	Bodas 82	144	Social	22%	2.2x
26	Luz Saviñon	12	Residencial Plus	36%	2.0x
27	Oriente 4	122	Media	28%	3.3x
28	Ermita 4	125	Media	35%	6.0x
29	San Juan	217	Media	19%	1.8x
30	Carola I	52	Residencial	21%	2.2x
31	Ermita 3	160	Media	35%	6.0x
32	San Simón	33	Residencial	39%	4.2x
33	Alaya Santa Maria	50	Residencial	34%	6.9x
34	Oriente 5	117	Media	28%	3.3x
35	Bodas 70	151	Media	22%	2.2x
36	Vanadio	33	Media	1%	1.1x
37	Santa Martha 1	186	Social	3%	2.0x
38	Revolución	42	Residencial Plus	84%	1.4x

Notas:

- Datos de proyectos cerrados al 31 de junio 2017
- Retornos anuales antes de impuestos a nivel proyecto
- El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros

Mientras que los rendimientos por cada tipo de vivienda es el siguiente:

Segmento	Número de Proyectos	Número de Departamentos	Inversión Total (mm)	Rendimiento Anual*	Múltiplo de Capital**
Residencial Plus	2	12	\$73.9	76.5%	1.5x
Residencial	5	177	\$63.7	37.3%	2.7x
Media	15	1,964	\$279.1	28.1%	2.5x
Social	10	1,667	\$218.3	27.7%	1.8x
Total	32	3,862	\$635.0	34.5%	2.2x
Terminados + Proceso	109	14,378	\$3,748.6		

Notas:

- Proyectos terminados al 31 de junio 2017
- Rendimientos Anuales antes de impuestos
- El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros
- A diciembre 2016 se han terminado 30 proyectos. Para efectos del cálculo del rendimiento anual y múltiplo de capital no se incluyeron 6 proyectos, ya que por su antigüedad no se contaba con toda la información necesaria.

* Promedio Ponderado de Rendimiento Anual Bruto a Nivel Proyecto

** Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto

Funcionarios Clave

Los Funcionarios Clave serán Moisés Shabot Zonana, fundador del Grupo Inmobiliario y presidente del consejo de administración de Quiero Casa; Salomón Abraham Shabot Cherem, fundador y director general de Quiero Casa y José Shabot Cherem, fundador y presidente ejecutivo de VEX y Eduardo Gras Gómez Palacio. En su conjunto, los Funcionarios Clave acumulan más de 56 años de experiencia en la construcción y desarrollo inmobiliario enfocado en vivienda y oficinas principalmente.

Coinversión

A) VEX, en su carácter de Coinversionista se obliga a invertir (junto con él, y en paralelo al, Fideicomiso) directa o indirectamente un monto de MXN\$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de pesos 00/100) (la “**Coinversión del Administrador**”).

Lo anterior en el entendido que (i) por lo menos una tercera parte de la Coinversión del Administrador será contribuido por VEX, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas y que el monto restante será contribuido por los Vehículos Paralelos, y (ii) el Coinversionista y los Vehículos Paralelos se obligarán a desinvertirse de las Inversiones de manera simultánea y en los mismos términos que con el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión.

La Coinversión del Administrador será realizada en efectivo y podrá ser realizada (i) a nivel del Activo Objeto de Inversión, (ii) a través de aportaciones o contribuciones al o a los Vehículos de Inversión de que se trate, o (iii) a través de la adquisición de Certificados Bursátiles.

Las obligaciones de coinversión a que se refiere el párrafo inmediato anterior cesarán de manera automática en caso que el Administrador sea destituido, con o sin causa, de su cargo en términos del Contrato de Administración.

B) Vehículos Paralelos. Los Vehículos Paralelos invertirán conjuntamente con el Fideicomiso, sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio, alcance u objeto de inversión del Vehículo Paralelo o similares en la medida que le sea posible y reciba las autorizaciones correspondientes de sus órganos internos. Las

Inversiones y desinversiones que realicen los Vehículos Paralelos, serán sustancialmente en los mismos términos y condiciones a las Inversiones y desinversiones que realice el Fideicomiso y simultáneas a las mismas, incluyendo términos económicos y corporativos que no sean más favorables para dichos Vehículos Paralelos que aquéllos del Fideicomiso.

Los Vehículos Paralelos serán responsables *pro rata* de los Gastos de Inversión respecto de la Inversión o desinversión correspondiente. Para efectos de claridad, los Vehículos Paralelos serán responsables de pagar su parte proporcional de las indemnizaciones que se deban pagar a las Personas Cubiertas respecto de una Inversión o desinversión como parte de los Gastos de Inversión.

Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión durante el cual se pretende llevar a cabo la totalidad de las Inversiones iniciará en la Fecha de Emisión Inicial y concluirá en el plazo de 4 (cuatro) años contados a partir de dicha fecha. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse por 1 (un) periodo adicional de 1 (un) año, según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores siempre y cuando la propuesta de modificar el Periodo de Inversión provenga del Administrador.

Calendario de Inversiones, Inversiones Adicionales y Desinversiones

La Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, según corresponda, podrán aprobar Inversiones durante el Periodo de Inversión, con excepción de la aprobación y realización de Inversiones Adicionales.

Dado que la vida promedio de las Inversiones consistentes en proyectos de Vivienda Vertical Urbana a desarrollarse es de entre 3 y 5 años se estima que los rendimientos, frutos y desinversiones iniciales se empezarán a recibir y realizar entre los años 3 y 7.

A continuación se presenta, a manera de ejemplo, un Calendario de Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones:

Calendario de Inversiones y Desinversiones										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversiones Iniciales	25%	25%	25%	25%						
Desinversiones			10%	25%	25%	25%	15%			

Lineamientos de Inversión

El Fideicomiso realizará las Inversiones en Activos Inmobiliarios que cumplan con los siguientes lineamientos:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Para mayor información sobre los Lineamientos de Inversión, ver sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Lineamientos de Inversión” del presente Prospecto.

Proceso de Inversión

El Administrador utilizará el proceso de inversión desarrollado por Quiero Casa, en específico el “Modelo Operativo Verticalmente Integrado” implementado por Quiero Casa en la selección de terrenos por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de Inversiones en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana. El Administrador, en conjunto con el Comité de Inversiones, realizará un exhaustivo análisis de cada oportunidad de Inversión, en donde se evaluará el entorno y potencial de la Inversión, los

tiempos de inversión, desarrollo, construcción y comercialización pronosticados, los usos y fuentes necesarios, el flujo de efectivo requerido, así como los retornos esperados de cada Inversión, tomando en cuenta los riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo encargado de la originación de proyectos analiza las delegaciones de la Ciudad de México y los Municipios Interurbanos que comprenden el área conurbada del Estado de México, con potencial de inversión en donde se dan condiciones propicias para el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana. Asimismo, se considera la viabilidad de uso de suelo y de servicios de agua y electricidad, y las zonas que comercialmente son viables. Una vez identificadas las zonas propicias para desarrollar, se empiezan a analizar los terrenos. Históricamente, Quiero Casa compra uno de cada 150 terrenos analizados, por lo que se tiene un filtro muy exhaustivo para la elección de los mejores terrenos. Es importante mencionar que, más del 80% de los terrenos se rechazan muy rápidamente ya que carecen de los elementos apropiados para el desarrollo de vivienda. La siguiente grafica muestra el filtro para la adquisición de nuevos proyectos:



Entre marzo y diciembre de 2016, el equipo de Quiero Casa evaluó más de 4,000 terrenos en la CDMX, de los cuales 940 terrenos cumplieron con las cualidades mínimas necesarias para obtener un análisis preliminar favorable. Estos 940 terrenos se encuentran en 15 delegaciones y tienen un potencial de más de 80,000 viviendas (cuadro siguiente). Posteriormente el equipo de Quiero Casa continuó con su proceso de análisis y de los 940 terrenos, solo 78 cumplieron con los requisitos necesarios para ser presentados al Comité de Inversiones y solo 62 fueron aprobados por el mismo.

Proyectos en Análisis Preliminar

Delegación	Terrenos	Viviendas	Delegación	Terrenos	Viviendas
Cuauhtémoc	246	16,051	Gustavo A. Madero	34	3,213
Benito Juárez	152	7,760	Iztapalapa	32	7,256
Miguel Hidalgo	119	4,396	Venustiano Carranza	31	2,136
Álvaro Obregón	80	9,167	Tláhuac	16	2,826
Azcapotzalco	61	16,384	Cuajimalpa	12	4,241
Coyoacán	61	3,920	Magdalena Contreras	10	170
Tlalpan	46	3,064	Xochimilco	2	56
Iztacalco	38	8,490	TOTAL	940	89,130

Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

A continuación se muestran 15 terrenos que fueron aprobados por el Comité de Inversiones durante el primer trimestre del 2017. Es importante señalar que al momento ninguno de estos terrenos es vinculante o representa algún compromiso inminente a realizarse con los recursos de la emisión, lo anterior dependerá de los tiempos en que se realice la misma:

Delegación	Tipo de proyecto	Fecha esperada de cierre	Superficie tierra (m2)	Ventas proyecto (Pesos)	Viviendas	Inversión estimada (mdp)	Retorno esperado	Múltiplo esperado	Estatus
Cuauhtémoc	Media	2o trimestre 2017	1,200	155,232,000	77	86	23.8%	1.8	Cierre
Venustiano Carranza	Media	2o trimestre 2017	649	58,185,691	32	9	31.0%	2.4	Cierre
Cuautitlán	Media	2o trimestre 2017	10,000	207,000,000	80	67	24%	1.9	Cierre
Benito Juárez	Residencial	2o trimestre 2017	2,396	506,016,000	126	169	21.4%	1.5	Negociando
Benito Juárez	Residencial	2o trimestre 2017	2,034	471,095,100	155	157	20.1%	1.6	Negociando
Venustiano Carranza	Media	2o trimestre 2017	5,194	242,710,335	160	70	19.9%	1.6	Negociando
Naucalpan	Residencial	2o trimestre 2017	5,100	106,000,000	40	39	31%	1.7	Negociando
Cuautitlán	Residencial	2o trimestre 2017	11,600	154,000,000	55	46	23%	1.6	Negociando
Huixquilucan	Residencial	2o trimestre 2017	9,230	1,764,900,000	360	257	23%	1.7	Opcionado
Azcapotzalco	Media	3er trimestre 2017	1,922	244,473,285	133	58	22.0%	1.5	Cierre
Iztacalco	Media	3er trimestre 2017	1,601	160,204,352	106	23	20.0%	1.6	Due Dilligence
Álvaro Obregón	Media	3er trimestre 2017	972	341,452,800	140	59	23.8%	1.8	Negociando
Benito Juárez	Residencial	3er trimestre 2017	885	175,714,200	60	56	21.7%	1.6	Negociando
Venustiano Carranza	Media	3er trimestre 2017	3,095	142,987,500	93	28	20.3%	1.6	Negociando
Cuauhtémoc	Media	3er trimestre 2017	1,806	138,866,400	80	35	42.6%	3.2	Autorizado / Negociando
TOTAL			57,684	4,868,837,663	1,699	1,159			

Fuente: información propia de Quiero Casa (2017).

Los terrenos específicos pueden llegar a través de agentes (*brokers*) inmobiliarios, contactos en la industria, y sobre todo a través de agentes internos y externos que trabajan y prospechan oportunidades de terreno específicamente para Quiero Casa. Una vez que el terreno identificado 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 como vecinales, normativos, disponibilidad de agua y otros servicios, competencia en el área de influencia, al igual que las respectivas al diseño del producto incluyendo tamaño del departamento, distribución (p.e. número de recámaras y baños), áreas comunes, amenidades, entre otros, con la finalidad de desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de las Inversiones, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos.

En virtud de lo anterior, VEX contará con el apoyo de la “Unidad de Negocio de Desarrollo Inmobiliario”, la “Unidad de Negocio de Construcción” y la “Unidad de Negocio de Comercialización”, así como los demás recursos existentes en Quiero Casa, para realizar el proceso de selección de Activos Inmobiliarios por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de Inversiones en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana. Dicho análisis será analizado conforme a los criterios de elegibilidad, políticas y lineamientos de Quiero Casa y sometido a consideración del Comité de Inversiones, el cual aprobará el Memorandum de Inversión elaborado por el Administrador, para su posterior aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Llamadas de Capital

Durante el Periodo de Inversión (o posteriormente, en los casos expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso) y con base en las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, el Fiduciario realizará Llamadas de Capital.

Sujeto a lo establecido a continuación, el Administrador podrá decidir e instruir, a su entera discreción, el momento en que deben realizarse las Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. Lo anterior, en el entendido que, no se podrán llevar a cabo Emisiones Subsecuentes (i) cuyo monto acumulado, considerando el Monto Inicial de Emisión y el monto de las Emisiones Subsecuentes realizadas, exceda la suma de los Compromisos Totales de los Tenedores, y (ii) cuando en el Patrimonio del Fideicomiso existan cantidades derivadas de la Emisión Inicial o Emisiones Subsecuentes realizadas que estén disponibles y sean suficientes para llevar a cabo Inversiones o Inversiones Adicionales, excepto si el Administrador considera de manera razonable que dicha Llamada de Capital es necesaria para completar los recursos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, fondear las reservas, realizar Inversiones o desinversiones.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados para la consecución de los Fines del Fideicomiso y el cumplimiento de los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida inicial o en el mercado secundario, (i) acepta, reconoce, conviene, se obliga y, en su caso, se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a suscribir los Certificados y a realizar las Contribuciones hasta por un monto equivalente a su Compromiso Total.

A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario deberá, con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador (con copia al Representante Común), (a) actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, y (b) llevar a cabo los demás actos que sean necesarios para realizar la Emisión Subsecuente.

El Título será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar un Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente. Asimismo, el nuevo Título que sea depositado, deberá incluir, por lo menos, lo siguiente (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la Fecha de Emisión Inicial y cada una de las Fechas de Emisiones Subsecuentes, (iii) la cantidad pendiente de colocar del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, y (vii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Datos sobre la Industria y el Mercado

Programa de vivienda urbana

Desde su fundación en 2009, los lineamientos y políticas internas de Quiero Casa fueron los mismos que años después impulso el gobierno federal bajo el programa de vivienda urbana, a través de la CONAVI y la SEDATU, por lo que contamos con esa ventaja competitiva, la cual es reconocida por el mercado y, en concreto, por nuestros clientes (actuales y potenciales), bancos, y entidades como SHF y CONAVI. Lo anterior ha derivado en que Quiero Casa fue reconocida con el Premio Nacional de Vivienda 2014 y el Premio de Vivienda Sustentable 2014 de INFONAVIT.

Oferta y demanda de vivienda en la Ciudad de México

La formación de nuevos hogares que se estimó para el 2016 fue de 320,774 a nivel nacional según el informe de SHF. En ese mismo reporte, se menciona el rezago estimado para el mismo año estaría de manera global en 716,168 hogares. Según informes de la misma institución el 2.1% del rezago del país le corresponde a la Ciudad de México, lo que equivaldría a poco más 15,000 hogares.

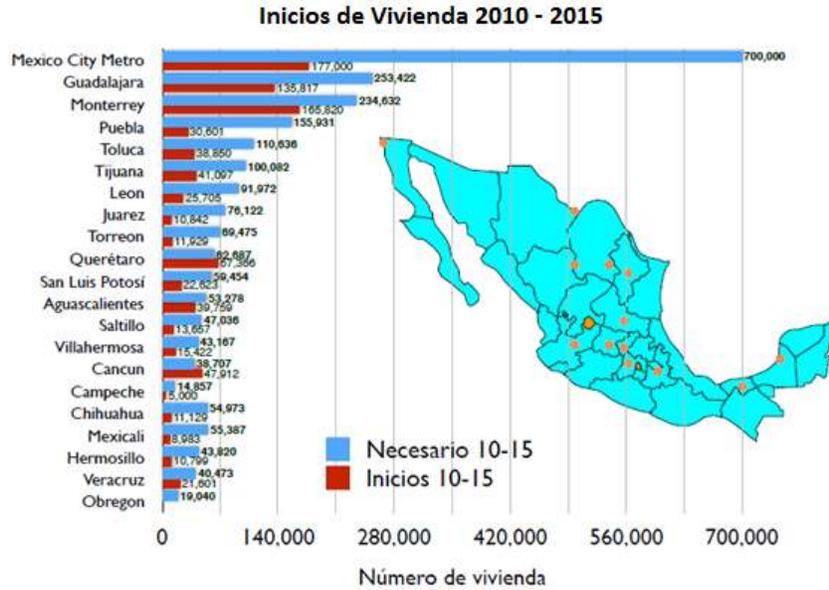
Según datos de Softec, empresa fundada en 1980 especializada en consultoría e investigación inmobiliaria en México, la formación de nuevos hogares esperada para la Ciudad de México se estima anualmente en poco más de 56,000. Dado que las tendencias históricas de crecimiento del nuevo parque habitacional no han sido superiores a 36,000 unidades por año, existe una demanda potencial superior a la oferta por 20,000 unidades (similar en magnitud a la identificada por SHF de 15,000). Esta demanda genera oportunidades importantes de mercado para empresas que cuenten con experiencia en la habilitación de reservas territoriales para el desarrollo habitacional, en una amplia gama de ubicaciones y variedad de productos y segmentos, por lo que consideramos que Quiero Casa es de los principales jugadores que puede atender esta demanda y rezago.



Un impulsor importante en la demanda de vivienda son los eventos de vida como el matrimonio y divorcio, ya que ambos son momentos con cambios de hábito que normalmente demandan una vivienda para una nueva pareja y/o para la separación de la misma. En la CDMX hay en promedio aproximadamente 35,700 matrimonios y 10,900 divorcios al año (Promedio anual 2010-2014; INEGI). En total resulta en 47,600 eventos de potencial demanda de vivienda cada año. Adicionalmente, en la Ciudad de México la necesidad de vivienda es clara dado el bono demográfico donde el 50% de la población de la CDMX está en edad de compra de su primera o segunda vivienda.

A pesar del crecimiento económico estable en los últimos años, la generación de empleos y el crecimiento de las clases medias y media-alta, la generación de nueva vivienda en la Ciudad de México ha sido muy limitada y muestra un rezago significativo.

Si bien es cierto que actualmente el rezago en vivienda en la Ciudad de México se encuentra entre 15,000 y 20,000 aproximadamente, según la SHF y Softec, en años anteriores éste resultó mucho mayor. A continuación, se muestra una gráfica por el periodo de 2010 a 2015, en el que se detalla el resultado acumulado de vivienda generada y necesaria por el periodo en análisis, teniendo un rezago histórico por dicho periodo de aproximadamente a 500,000 unidades.

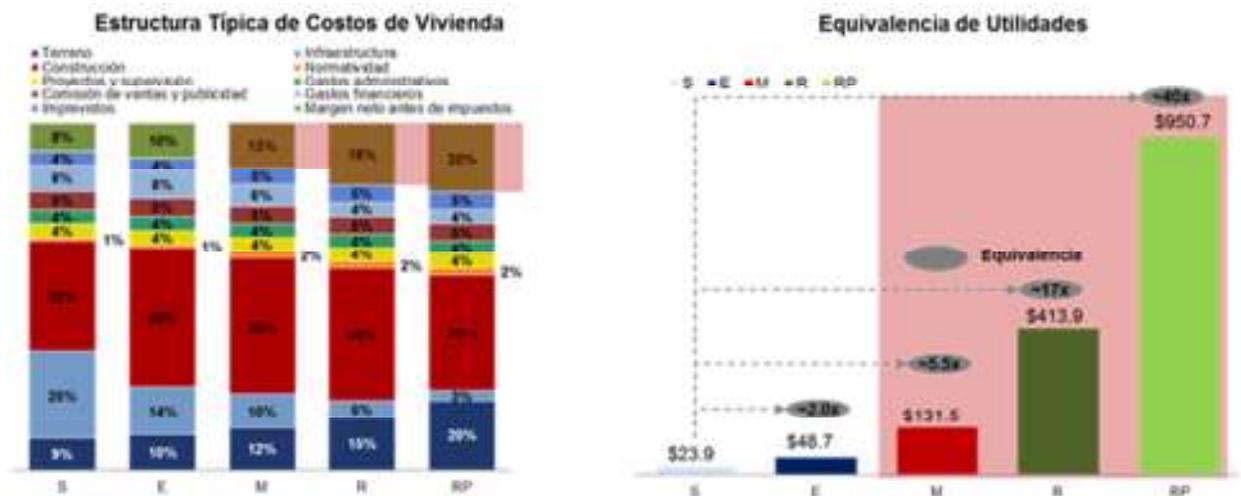


Fuente: Información de Softec

Vivienda Media, Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus vs. Vivienda Social

Una de las ventajas para los desarrolladores de vivienda en la CDMX es que el mercado está compuesto por desarrollos de Vivienda Media a Vivienda Residencial Plus, los cuales generan mayores márgenes, y mayor elasticidad en precios, permitiendo traspasar cualquier incremento de costos al precio de venta a los clientes.

En los proyectos de Vivienda Media, Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus se obtienen márgenes mayores, 13%, 18% y 20% respectivamente comparativamente a los logrados en vivienda social y económica donde los márgenes oscilan entre 8% y 10%. Asimismo, como se puede ver en la gráfica siguiente (abajo derecha) las utilidades por unidad desarrollada en Vivienda Media, Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus, resultan múltiples veces mayores comparativamente a las utilidades por unidad desarrollada en vivienda social y económica.



Nota: RP: Residencial Plus, R: Residencial, M: Media, E: Económica y S: Social

Fuente: Información de Softec

Adicionalmente, a nivel nacional, si bien los segmentos de Vivienda Media, Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus tan solo representan 38% del volumen de vivienda generada, estos mismos segmentos representan

el 78% del valor de la misma. Esto hace que estos segmentos sean económicamente más atractivos y que generen mejores retornos a los inversionistas de estos segmentos.



Nota: RP: Residencial Plus, R: Residencial, M: Media, E: Económica y S: Social
Fuente: Información de Softec

1.3 Factores de Riesgo

La inversión en los Certificados Bursátiles está sujeta a riesgos e incertidumbres. Usted debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación, en adición al resto de información contenida en el presente Prospecto, antes de decidir invertir en los Certificados Bursátiles. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría tener un efecto negativo de importancia en la situación financiera, flujos de efectivo y resultados del Fideicomiso o podría afectar de forma importante el valor o la liquidez de los Certificados Bursátiles y resultar en la pérdida total o parcial de su inversión. Riesgos e incertidumbres adicionales que se desconocen actualmente o que no se consideran relevantes podrían afectar adversamente al Fideicomiso, al Administrador, a los Vehículos de Inversión, o a los Activos Objeto de Inversión, lo que también podría resultar en la pérdida total o parcial de su inversión en los Certificados Bursátiles.

a) Factores de riesgo generales

Los potenciales tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

No existe garantía de que el Fideicomiso y sus Inversiones sean rentables o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento, Los posibles tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión,

Los potenciales tenedores no deberán basarse en el desempeño histórico de VEX que se describe en el presente Prospecto para tomar su decisión de invertir o no en los Certificados Bursátiles. Toda información relativa al desempeño contenida en el presente Prospecto no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los potenciales tenedores.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital en caso de materializarse cualquiera de los riesgos mencionados en esta sección. El Fideicomiso es un vehículo de inversión de alto riesgo ideado para inversionistas dispuestos a asumir riesgo superior al promedio y liquidez limitada.

b) Factores de riesgo relacionados con la situación económica y política de México.

Indicadores económicos aplicables y situación macroeconómica del país.

Históricamente, México ha experimentado crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos que se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, falta de liquidez en el sector bancario, altos niveles de desempleo y pérdida de la confianza de los inversionistas, entre otras cosas. No existe garantía de que dichas condiciones no recurrirán en el futuro o de que, en caso de presentarse, no tendrán un efecto adverso significativo en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

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

Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos.

Cambio de gobierno.

No podemos asegurar que las políticas del gobierno mexicano en materia de vivienda no variarán desfavorablemente como resultado de los cambios de gobierno en el país, ya a nivel federal, ya a nivel local, ni que, durante los periodos electorales o durante las etapas de transición, se produzca una demora administrativa en el otorgamiento, así como en el desembolso de los recursos de los créditos hipotecarios.

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

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde el principio de 2011 han ocurrido varios sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales, incluyendo, entre otros: (i) los desastres naturales ocurridos en Japón, incluyendo sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en dicho país; (ii) las crisis en países europeos tales como Grecia, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y (iii) el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros.

La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas

por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a VEX, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

Factores de Riesgo Relacionados con el Entorno Internacional

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones de los Estados Unidos de América o de países emergentes han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles.

Regulación en otras entidades.

Por otra parte, según las construcciones derivadas de las Inversiones o los terrenos que serán desarrollados o que se adquirirán estén ubicados en unas u otras entidades federativas distintas o bien en unos y otros municipios o subdivisiones políticas, se deberán satisfacer requisitos distintos conforme a la Regulación aplicable, algunos de los cuales, además, exigirán la intervención de distintas autoridades, cuyos criterios o procedimientos diversos podrán entorpecer o facilitar los procesos indispensables para llevar a cabo las Inversiones.

Regulación excesiva por parte de Autoridades.

La industria relativa a la construcción de vivienda está sujeta a una regulación excesiva por parte de las Autoridades de los distintos órdenes de gobierno, federal, estatal y municipal. Este hecho afecta actividades que van desde la adquisición misma de los terrenos, el desarrollo y la edificación, las cuales se encuentran sujetas, por ejemplo, a la satisfacción de ciertos requisitos ecológicos y ambientales. Por otra parte, los cambios en la estructura orgánica de la administración pública, así como la facultad discrecional de modificar la Regulación aplicable, pueden retrasar las operaciones del Grupo Inmobiliario, sobre todo, porque éstas prevén sanciones respecto de las infracciones a las mismas, las cuales, según su mayor o menor gravedad, pueden consistir en (i) clausuras de las obras; (ii) multas; (iii) suspensiones o revocaciones de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, no obstante que el Grupo Inmobiliario procura ajustar su actividad al marco regulatorio establecido por dichas Regulaciones, no está exento de la aplicación discrecional y arbitraria de éstos o bien de la satisfacción de requisitos cuyo cumplimiento puede ser lento y causar demoras importantes.

c) Factores de riesgo relacionados con la industria inmobiliaria.

Los rendimientos generados por las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los rendimientos generados por las inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los costos relacionados con el desarrollo y la adquisición de los proyectos, de los ingresos provenientes de la venta de los Activos Objeto de Inversión, pagos de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, y de los gastos de operación y de otro tipo relacionados con las mismas. Si las propiedades no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación, incluyendo el servicio de la deuda y las necesidades de inversión de capital, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. Los factores que pueden afectar en forma negativa las utilidades generadas por las inversiones y/o el valor de las mismas, incluyen: (i) las características y ubicación de las propiedades; (ii) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (iii) la contracción de la demanda de propiedades; (iv) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; la situación económica de los compradores e inquilinos de las propiedades; (v) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración y mantenimiento; (vi) el aumento de los costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (vii) el carácter cíclico de las inversiones en bienes raíces y los cambios en el entorno económico en general; (viii) las pérdidas relacionadas con las propiedades no aseguradas o no amparadas por las pólizas de seguro existentes; (ix) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (x) la calidad y filosofía de administración; (xi) los defectos ocultos de las propiedades; (xii) la expropiación de las propiedades y otros actos de

autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xiii) las posibles responsabilidades derivadas de la Regulación en materia ambiental, que cambia continuamente; y (xiv) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor.

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

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacios habitacionales puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes proyectos inmobiliarios similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas Inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo.

Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los compradores.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de contraprestación efectuados por los adquirentes de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de compraventa no se lleven a cabo, o de que ocurran retrasos o incumplimientos con dichos pagos.

Los bienes raíces no son activos líquidos.

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su iliquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión efectuarán adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de cualquier Vehículo de Inversión, de VEX, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas

previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Riesgos en materia ambiental.

VEX se cerciorará de que el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión cumplan con toda Regulación en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de la Regulación en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, y el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrían ser objeto de sanciones administrativas.

En cuanto al ahorro en consumo energético, el interior de las viviendas y áreas comunes están equipadas con lámparas ahorradoras. Los diseños arquitectónicos del Grupo Inmobiliario, así como la orientación de las viviendas, permiten aprovechar la luz natural.

Se instalan calentadores de paso y una red de gas natural al interior de los conjuntos que se distribuye hasta llegar a cada vivienda. Colocamos válvulas ahorradoras de agua en cada grifo y mueble de baño. Por otro lado el Grupo Inmobiliario trabaja en la captación de agua pluvial, la cual se almacena en una cisterna especial y después es utilizada para la alimentación de los WC y riego. De esta forma se reduce el consumo de agua potable en época de lluvia.

Actualmente, el Grupo Inmobiliario trabaja muy de cerca con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con el proyecto denominado “Eco-Casa” cuya intención es perfeccionar el modelo de construcción para certificarlo y replicarlo en cada uno de sus proyectos.

Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

Las actividades de inversión del Fideicomiso están sujetas a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la Regulación específica de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de la Regulación aplicable podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

Expropiación.

El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al precio de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos esperados de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar Distribuciones.

Fluctuación de los mercados financieros.

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Concentración en el sector inmobiliario residencial

El plan de negocios contempla llevar a cabo Inversiones mayoritariamente en el sector inmobiliario de vivienda popular y media, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario de vivienda popular y media podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Dependencia de la disponibilidad de crédito ofrecido al público en general por instituciones públicas.

El Grupo Inmobiliario depende en muy buena medida de la disponibilidad del crédito para la vivienda que otorgan las entidades gubernamentales o por entidades a las que se asignan recursos federales, concretamente del crédito otorgado por los intermediarios financieros siguientes: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (el “INFONAVIT”) —que es responsable de la originación de más del 70% (setenta por ciento) de créditos hipotecarios en México—, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (el “FOVISSSTE”) —cuyos financiamientos, al igual que los del INFONAVIT, provienen principalmente de las aportaciones obligatorias de los patrones— y la SHF; de hecho, a la fecha, los créditos otorgados por estas entidades representan el mayor porcentaje del total de ingresos del Grupo Inmobiliario.

Por otra parte, la disponibilidad del crédito por conducto de dichas entidades depende de la situación económica del país y, sobre todo, de la formulación e instrumentación de las políticas gubernamentales en materia de vivienda, que determinan, entre otros aspectos, el volumen de los créditos hipotecarios que éstas otorgan, así como la distribución regional de dichos créditos con base en programas y procedimientos administrativos específicos, v.gr., el Plan Financiero 2016-2020 del INFONAVIT. Así, aunque en las condiciones actuales es posible que el volumen de financiamiento hipotecario a cargo de estas instituciones aumente o, cuando menos, se mantenga en los niveles actuales, no puede asegurarse que, frente a la existencia de condiciones económicas adversas en el país, el Gobierno no reducirá la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan tales organismos, o bien, que reasignará los recursos para el desarrollo de vivienda en las regiones en las que opera el Grupo Inmobiliario y que, en consecuencia y en la medida que haya menos recursos disponibles para el mercado inmobiliario, las actividades, la situación financiera, los resultados y los proyectos del Grupo Inmobiliario podrían padecer un efecto adverso.

Dependencia de la disponibilidad de crédito ofrecido al público en general por instituciones privadas.

El Grupo Inmobiliario depende, igualmente (aunque en menor medida), de la disponibilidad del crédito otorgado por las entidades del sector privado, es decir, las instituciones de banca múltiple y las SOFOMES (excepción hecha de los créditos hipotecarios otorgados por estas entidades pero con recursos que provee la SHF), no obstante el hecho de que éstos tienen como destino la vivienda de tipo medio y residencial.

Acceso al financiamiento por parte del Grupo Inmobiliario.

Las operaciones del Grupo Inmobiliario están estrechamente vinculadas con su capacidad para obtener financiamiento, por lo que, de ordinario, el desarrollo y la construcción de viviendas es financiado con créditos hipotecarios extendidos por parte de diversas instituciones financieras, mismos respecto de los cuales se otorgan garantías que, típicamente, consisten en la hipoteca del terreno en el que se edificará el desarrollo respectivo, lo que representa en sí mismo un riesgo en caso de que el Grupo Inmobiliario no consiga vender las unidades de dicho desarrollo; en este respecto, aun cuando el Grupo Inmobiliario considera que tendrá acceso a fuentes de financiamiento para la construcción y comercialización de desarrollos habitacionales, incluso mediante el recurso a otras fuentes de financiamiento distintas del crédito hipotecario, incluyendo la obtención de deuda a través de los mercados de capitales y Créditos Puente, no puede garantizar que logrará obtener dicho financiamiento o que lo obtendrá en términos favorables y, lo que es más, que los acontecimientos adversos que afecten los mercados financieros, nacionales y extranjeros, y que produzcan, por ejemplo, presiones inflacionarias, el incremento en las tasas de interés, etc., ocasionen una disminución en la disponibilidad del crédito o bien un incremento en los costos relacionados con la obtención de financiamiento, la contratación de deuda nueva o con el refinanciamiento de deuda, todo lo cual podría impactar adversamente la situación financiera y la operación del Grupo Inmobiliario.

Riesgo relacionado con la construcción, así como con los terceros a quienes se encomiende el desarrollo de los inmuebles.

En relación con los activos inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión, que hayan sido tierra con la intención de edificar construcciones en los mismos y desarrollarlos, estas actividades tienen como riesgos inherentes todos aquellos riesgos relacionados con la capacidad técnica de los contratistas, su capacidad de controlar costos y de ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos desarrollos está también sujeto a riesgos externos, que no dependen del Grupo Inmobiliario, del Fideicomiso o de los terceros desarrolladores o contratistas, los cuales tienen que ver, entre otras causas, con contingencias meteorológicas, contingencias en materia de trabajo, suspensiones u otras sanciones administrativas conforme a la Regulación aplicable y otros que no se contemplan actualmente, todos los cuales entrañan la posibilidad de incrementar los costos y producir incrementos en los costos, socavando la rentabilidad de las Inversiones.

Riesgo de pago de los seguros

En relación con los activos inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión, del Grupo de Inversión que sean desarrollados, no obstante el hecho de que, conforme a las prácticas del mercado, se procurará que éstos estén protegidos mediante las pólizas de seguro con coberturas amplias, a primer riesgo y en relación con fenómenos hidrológicos, meteorológicos, terremotos, incendio, rayos, explosiones, terremoto, pérdida consecencial y explosiones volcánicas, así como, en su caso, respecto de responsabilidad civil en relación con los daños que pudieran ocasionar a terceros con motivo de las construcciones, los Tenedores deben tomar en cuenta el riesgo de que (i) éstas pólizas cuenten con límites suficientes; (ii) que las aseguradoras con quienes se hayan contratado dichas pólizas consideren procedente cualquier reclamación que se les haga y de que (iii) paguen el monto total de la misma.

Terrenos no idóneos.

Los Tenedores deberán considerar el riesgo relativo a la idoneidad de los terrenos objeto de Inversión, los cuales podrían ser inadecuados para la construcción debido, entre otras, a consideraciones de dinámica y estática de suelo, vicios ocultos y demás defectos que no que hayan ponderados adecuadamente por virtud de irregularidades administrativas conforme a la Regulación aplicable.

d) Factores de riesgo relacionados con el Administrador

Ausencia de recursos en contra del Administrador.

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

El Administrador no tiene antecedentes operativos.

El Administrador es una sociedad recién constituida y no tiene antecedentes operativos. La experiencia relativa al sector inmobiliario en México y a todas las cuestiones operativas, financieras o legales a las que los Vehículos de Inversión puedan enfrentarse a lo largo de su evolución, será aportada de manera indirecta por el Administrador a través de algunas de sus Afiliadas o sociedades del Grupo Inmobiliario (y de los directivos de las mismas). Los posibles Tenedores deben tomar en consideración los riesgos que conlleva este nivel de experiencia (indirecta).

Capacidad para identificar oportunidades de inversión.

VEX, ciertas de sus Afiliadas (y sus respectivos directivos) cuentan con experiencia en la identificación de oportunidades de inversión en México. Sin embargo, el proceso de identificación de oportunidades de inversión atractivas es difícil e involucra un alto nivel de incertidumbre. No existe garantía de que VEX logrará identificar y

concretar inversiones que se apeguen a los objetivos de inversión del Fideicomiso, o de que logrará invertir la totalidad del capital comprometido. Además, se prevé que durante el proceso de selección de las inversiones el Fideicomiso tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan con una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

Imposibilidad de efectuar inversiones diversificadas.

Aunque la diversificación es uno de los objetivos del Fideicomiso, no existe garantía en cuanto al nivel de diversificación que efectivamente se alcanzará en las inversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

(i) Diversificación geográfica en México.

Es posible que en la etapa de inicio de operaciones del Fideicomiso, sus actividades se concentren en un reducido número de regiones geográficas debido a que algunas de las mismas pueden ofrecer atractivas oportunidades de inversión, o a factores relacionados con el mercado inmobiliario a nivel regional que se encuentren fuera del control de VEX.

Estos factores externos pueden incluir el exceso de oferta, la contracción de la demanda, la situación económica y política de la región, los cambios demográficos y los desastres naturales o ambientales, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, cualquier efecto ambiental adverso.

(ii) Diversificación en cuanto al tipo de activos. VEX podría enfrentar dificultades para diversificar eficientemente las inversiones en bienes raíces del Patrimonio del Fideicomiso, entre distintos tipos de activos. Es posible que durante la vigencia del Fideicomiso las inversiones se concentren en un determinado tipo de activos, incrementando la exposición a las tendencias económicas relacionadas con dichos activos. Cualquier efecto económico negativo en el segmento respectivo podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

A pesar de que los fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de VEX, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa (ver sección “I. Información General. – 1. Glosario de Términos y Definiciones, definición de “Eventos de Sustitución del Administrador” y sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN. 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración”), reemplazarlo podría ser difícil y costoso, no existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones recibidas por los Tenedores.

En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al administrador sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa el Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia, disminuir las cantidades distribuibles a los Tenedores.

Podría existir un incumplimiento reiterado del Administrador respecto de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión.

Existe la posibilidad de que el Administrador incumpla reiteradamente con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión. En dicho caso, el Fiduciario podrá remover al

Administrador, mediante un procedimiento judicial en el cual se demuestre, mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia, que el incumplimiento de esas obligaciones tuvo como consecuencia un daño material adverso al Fideicomiso. Este procedimiento puede tomar mucho tiempo ya que no depende del Fiduciario. La obtención de una sentencia favorable puede o no suceder.

Dependencia de VEX.

Los resultados de operación del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por VEX y/o el Administrador con respecto a las oportunidades de inversión y las Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones que se identifiquen o realicen de tiempo en tiempo, y de la situación del mercado y el desempeño de los activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. VEX apoyado por la infraestructura del Grupo Inmobiliario, dependerá de los esfuerzos realizados por su equipo de administración, operación, construcción y desarrollo. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo. En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar reemplazos competentes que puedan cumplir con las mismas funciones. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso (y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores) podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse de la compañía o son reemplazados.

Falsedad en las declaraciones de VEX en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión.

En caso de que cualquiera de las declaraciones de VEX contenidas en los Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia, VEX podrá ser destituido como Administrador. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

Conflicto de Interés

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, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión y de VEX 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. VEX o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Adicionalmente, el Contrato de Fideicomiso prevé como Evento de Destitución del Administrador que incumplan con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

Funcionarios Clave, tiempo que dediquen a los asuntos del Fideicomiso

Los Funcionarios Clave pueden participar en diversas actividades profesionales distintas a la administración del Administrador y del Fideicomiso, por lo que no es posible asegurar que los Funcionarios Clave dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso. Sin embargo, conforme al Fideicomiso, concretamente conforme a la Cláusula 8.9 de éste, así como conforme a las secciones 3.1 y 7.1 del Contrato de Administración, éstos no pueden participar fideicomisos o vehículos de inversión distintos del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, a través de los cuales se efectúen las Inversiones administrados por el Grupo Inmobiliario y los Funcionarios Clave, si esto resulta en que dejen de estar involucrados activamente en el negocio o asuntos del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión y de dedicar sustancialmente todo su tiempo de trabajo a los negocios o asuntos del Fideicomiso, incluyendo los Vehículos de Inversión.

Funcionarios Clave VEX declarados culpables de delito grave.

El Contrato de Fideicomiso prevé que en caso de que los Funcionarios Clave VEX sean declarados culpables por delito de índole patrimonial contra el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador será destituido. Conforme al Contrato de Fideicomiso, para que esta remoción surta efectos, tiene que tener lugar un Evento de Destitución del Administrador. No es posible asegurar que en caso de que los Funcionarios Clave VEX sean declarados culpables por delito de índole patrimonial los mismos serán removidos de sus cargos como Administrador y en caso de ser removidos no se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

El incumplimiento de VEX con sus obligaciones de pago podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones.

En el supuesto de que VEX o cualquier Vehículo Paralelo incumpla con su obligación de co-inversión de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 8.10 del Contrato de Fideicomiso y en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto, podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión dada la falta de los recursos necesarios para la misma. Si el Fideicomiso no invierte en Vehículos de Inversión, podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que VEX cumplirán con sus obligaciones de pago.

El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Inversiones.

El calendario de Inversiones establecido en el presente prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Destitución del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, podría ser difícil remover al Administrador no obstante que haya ocurrido y continúe un Evento de Destitución del Administrador.

Los Tenedores deben considerar que la mayoría de los Eventos de Sustitución del Administrador requieren de una resolución judicial por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que decreta su existencia y uno de los Eventos de Sustitución del Administrador requiere de la existencia de un Daño Patrimonial. De existir un Evento de Destitución del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. Asimismo, el Administrador podrá ser destituido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Administración.

En virtud de lo anterior, podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Destitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es destituido como consecuencia de ciertos Eventos de Sustitución del Administrador, pero se determina que el evento de remoción del administrador de que se trate no ocurrió, el Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el párrafo anterior.

La Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión se calcula sobre el Monto Máximo de la Emisión.

Durante el Periodo de Inversión, la Comisión por Administración se calcula sobre el Monto Máximo de la Emisión, el cual podrá reducirse de manera proporcional, en la medida que los Tenedores no participen en cualquier Emisión Subsecuente respecto de una Llamada de Capital, lo anterior tiene como consecuencia que dicha comisión se calcule sobre una base del Patrimonio del Fideicomiso que no ha sido invertida en Activos Objeto de Inversión. Asimismo, en caso que el Periodo de Inversión se prorrogue, el Administrador continuará cobrando la Comisión por Administración sobre el Monto Máximo de la Emisión Total por el plazo que dure la prórroga.

e) Factores de riesgo relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones

El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos.

El grupo empresarial al que pertenece VEX cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario liderada por Inmobiliaria Quiero Casa, S.A. de C.V., en el entendido que, el Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios inherentes al hecho de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante que el grupo empresarial al que pertenece el Administrador, a través del Grupo Inmobiliario, cuenta con una amplia experiencia en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso invertirá principalmente en vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que se realicen.

Responsabilidad limitada.

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

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

Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.

Ni VEX, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, a VEX o al Intermediario Colocador. VEX no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir el servicio de la deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, VEX está facultado para utilizar o segregar cualquier porción del efectivo distribuible para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, para cubrir cualesquiera pasivos contingentes actuales o futuros, para pagar impuestos y para otros fines. Por tanto, el pago de distribuciones en efectivo dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales de VEX. Ni VEX ni sus afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, a VEX, al Representante Común, al Auditor Externo y a los Valuadores Independientes, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los mismos en la BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Obligación de reembolso de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Los Fideicomisarios en Segundo Lugar tienen obligación de restituir las cantidades recibidas en exceso. Dicha obligación es exigible hasta el momento en que concluya la liquidación y desinversión de la totalidad de los activos

del Fideicomiso y se lleve a cabo la distribución final. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar no están obligados a compensar financieramente al Fideicomiso (y, por lo tanto, a los Tenedores) por el plazo en que dispusieron de la distribución excedente. El Contrato de Fideicomiso no prevé una pena convencional para los Fideicomisarios en Segundo Lugar en caso de no cumplir con su obligación de reembolso.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, de VEX y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá contratar servicios externos para la construcción y el desarrollo de las nuevas propiedades, o cualesquiera otros servicios externos relacionados con las mismas. En el supuesto de que los contratistas incumplan con las obligaciones establecidas a su cargo en los contratos respectivos, el Fideicomiso podría incurrir en gastos adicionales para contratar a otros prestadores de servicios y ello tendría un efecto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, en los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Los Certificados Bursátiles no tienen vigencia.

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un plazo de vigencia establecido. En caso de que se pretenda establecer y/o extender un plazo de vigencia para los Certificados Bursátiles en el futuro, se hará de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC y los Certificados Bursátiles serán pagados de conformidad con lo previsto en el Título correspondiente y los Documentos de la Emisión.

Las propiedades podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor.

En términos generales, VEX procurará mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Es posible que no logremos refinanciar la deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar

créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

Riesgos relacionados con los Créditos Puente.

En el supuesto de que el Fideicomiso realice una Inversión con la intención a negociar posteriormente el financiamiento de una porción de la misma, existe el riesgo de que no logre obtener dicho financiamiento. Lo anterior podría obligar al Fideicomiso a mantener invertido en una determinada inversión un monto de capital superior al previsto originalmente, lo cual afectaría su nivel de diversificación.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Es posible que las desinversiones no puedan llevarse a cabo en términos ventajosos.

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda del Fideicomiso, este no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

Adquisición de propiedades a través de coinversiones y asociaciones.

El Fideicomiso podrá participar en coinversiones o asociaciones con terceros. Salvo por los derechos de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar cualquier coinversión con un Vehículo Paralelo o con un Socio Tercero que pagará las comisiones y distribuciones de desempeño al Administrador o a sus afiliadas en relación con dicha coinversión, los documentos constitutivos del Fideicomiso no limitan los montos que puedan destinarse a dichas asociaciones o coinversiones y el Fideicomiso podrá desarrollar y adquirir propiedades a través de asociaciones y coinversiones con otras personas o entidades cuando las circunstancias lo ameriten. Dichas inversiones pueden involucrar riesgos distintos a los de las inversiones en las que no participan terceras personas,

incluyendo la posibilidad de que: (i) el Fideicomiso y el Coinversionista tengan un desacuerdo insuperable respecto a la toma de alguna decisión significativa que deba ser aprobada por ambas partes; (ii) los intereses económicos o de negocios del Coinversionista sean contrarios a los del Fideicomiso en un momento dado; (iii) el Coinversionista experimente problemas de liquidez o incurra en concurso mercantil o quiebra; (iv) el Coinversionista esté en posición de tomar una decisión contraria a los objetivos de inversión del Fideicomiso; el Coinversionista realice actos que expongan a las propiedades a responsabilidades distintas o mayores que las previstas; o (vi) el Fideicomiso resulte responsable de los actos realizados por sus Coinversionista en ciertos casos.

Además, es posible que el Fideicomiso dependa de la capacidad y experiencia administrativa de sus Coinversionista. Lo anterior también podría dar como resultado que al Fideicomiso le resulte más difícil vender su participación en una coinversión, asociación o entidad en la que participan otras personas, que su participación en otro tipo de inversiones. El Fideicomiso podría otorgar a sus Coinversionista ciertos derechos con respecto a la aprobación de decisiones significativas sobre la administración y enajenación de la Inversión, incrementando el riesgo de que surjan desacuerdos insuperables. Los desacuerdos insuperables podrían ocasionar demoras en la implementación del plan de negocios de la inversión correspondiente u obligar al Fideicomiso a negociar con sus Coinversionista la compra o venta de sus respectivas participaciones, o a exigir que se venda la inversión respectiva. Como resultado de los riesgos antes descritos, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de obtener el rendimiento total proyectado en relación con dicha inversión.

Riesgos derivados del Apalancamiento.

Las inversiones del Fideicomiso involucrarán una deuda considerable en virtud de que el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso.

Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, conforme al Contrato de Fideicomiso, se han establecido Lineamientos de Apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso 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. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la capacidad de realizar Distribuciones.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, podrá otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Vehículos de Inversión. El pago de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en gravámenes respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Constitución de gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichos gravámenes, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de los derechos de fideicomisario de dichos Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en dichos Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dichos Vehículos de Inversión.

El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá indemnizar a VEX, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, o con las operaciones de VEX, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

En caso que el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión no consolidados, cuya inversión represente el 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Responsabilidad de las personas con poder de control.

El Fideicomiso puede adquirir una participación con poder de control, directa o indirectamente, en empresas inmobiliarias o relacionadas con el sector inmobiliario. El ejercicio del poder de control sobre una entidad puede generar riesgos adicionales en términos de responsabilidad por daños ambientales, la falta de supervisión de la administración, la violación de las disposiciones gubernamentales (incluyendo las leyes en materia de valores) u otro tipo de responsabilidades que no estén sujetas a los límites de responsabilidad generalmente aplicables a los accionistas o socios de una empresa. En el supuesto de que el Fideicomiso resulte responsable de cualquiera de los hechos antes descritos, podría sufrir una pérdida significativa.

Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas.

En el supuesto de que el Fideicomiso decida efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que el Fideicomiso únicamente cuente con control parcial sobre la inversión respectiva, o con acceso parcial a los flujos de efectivo generados por la misma, para cubrir el servicio de la deuda contratada en relación con dicha adquisición.

Incumplimiento con la obligación de inscribir el Contrato de Fideicomiso en el RUG.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias. Hasta el momento en el que dicha inscripción se lleve a cabo, el patrimonio fideicomitado representado por bienes muebles no surtirá efectos contra terceros.

f) Factores de riesgo relacionados con los vehículos de inversión

Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o de VEX, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control de VEX, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

Las Inversiones se llevarán a cabo con base en información limitada

Las Inversiones se llevarán a cabo en entidades privadas sobre las que típicamente existe información limitada, inclusive no auditada, y de las cuales no hay información pública disponible. No obstante que VEX procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar a su mejor juicio profesional el negocio en cuestión y así proceder a realizar una Inversión, información financiera limitada puede subestimar los costos, sobrestimar la calidad y estabilidad de los flujos ya sea por medio de ventas o rentas de activos inmobiliarios, sobre valorar inventarios o activos fijos, subvalorar pasivos o inclusive no revelar contingencias.

Préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no repagarse.

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

La liquidez de las Inversiones en los Vehículos de Inversión es limitada.

Al igual que en las inversiones subyacentes de los Vehículos de Inversión, la liquidez de las participaciones en los Vehículos de Inversión es limitada. Una descripción de los riesgos relacionados con las inversiones ilíquidas se incluye en el factor de riesgo denominado “*Los bienes raíces no son activos líquidos*”.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Vehículos de Inversión.

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

No se tiene conocimiento previo de los activos o vehículos de inversión 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 Inicial, ni VEX ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los Activos Objeto de Inversión y Vehículos de Inversión en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de las mismas previamente a la realización de la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

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

Los Vehículos de Inversión en que se invertirá el Fideicomiso no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación como inversionista en dichos Vehículos de Inversión. En el caso que VEX no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno corporativo satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de inversionista en dichos Vehículos de Inversión.

g) Factores de riesgo relacionados con la estructura de la operación

No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la capacidad de VEX para identificar, implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. No hay garantía de que VEX podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y lograr que concluyan con éxito. De conformidad con lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

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

No hay rendimientos preestablecidos y podrían no existir rendimientos al amparo de las Inversiones.

Las Inversiones del Fideicomiso pueden o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores en la medida en que el Administrador lo considere apropiado. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto a las Inversiones, entre otras, no se generen rendimientos en relación con las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con recursos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Pérdida de la Inversión.

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece VEX cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y enajenación de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no existe certeza en relación con

el éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, incluyendo los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, lo que cual puede afectar significativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles.

Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos.

En términos generales, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por VEX, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las propiedades de vivienda media y popular, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por VEX. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en este prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

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

Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas.

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la Emisión Inicial como en las Emisiones Subsecuentes en el mercado secundario. Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta sección representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

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

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados Bursátiles conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que

sí lo hagan y para VEX, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y VEX respecto de los Certificados Bursátiles; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados Bursátiles que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Inversionista Institucional o Inversionista Calificado que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

Los certificados bursátiles están sujetos al mecanismo de llamadas de capital.

Únicamente los tenedores que sean titulares de certificados bursátiles en la fecha de registro establecida en las llamadas de capital, podrán suscribir los certificados bursátiles subsecuentes que se emitan en cada emisión subsecuente conforme a su compromiso. Si un tenedor no acude a una llamada de capital y no suscribe y paga los certificados bursátiles que se emitan en una emisión subsecuente conforme a su compromiso, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el apartado “**3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN** – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contrato de Fideicomiso – *Penas Convencionales. Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital*” del presente Prospecto.

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, podría ser difícil

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Inversionista Institucional o Inversionista Calificado que adquiera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir por conducto del Indeval a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

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

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el calendario de inversiones contenidos en el presente prospecto. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y calendario de inversiones. No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte de VEX, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

El Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital para fondear las reservas y pagar diversos gastos del Fideicomiso, así como comisiones y honorarios.

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión únicamente para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los rendimientos recibidos por los inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las Inversiones.

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar la Comisión por Administración y la Distribución No Preferente al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

Realización de Inversiones Permitidas.

Antes de realizar las Inversiones, los recursos podrán utilizarse para realizar Inversiones en Efectivo. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso para realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

Riesgos relacionados con la valuación de las inversiones.

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones. Los avalúos (i) son intrínsecamente subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones, incluyendo suposiciones acerca de los flujos de efectivo proyectados para los periodos de tenencia restante de las Inversiones y (ii) se basan en gran medida en información al momento del avalúo, y condiciones de mercado, de la propiedad y otras condiciones que pueden variar sustancialmente después de dicha fecha. Asimismo, los activos inmobiliarios generalmente no pueden señalarse para un mercado establecido o activos negociables preparados. En consecuencia, los valores de avalúo de las Inversiones podrían no reflejar acertadamente los valores de mercado reales de las Inversiones o de los Certificados Bursátiles.

El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de transmisión. Por tanto, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso comenzará a venderse o liquidarse en la fecha del sexto aniversario posterior a que expire o termine el Periodo de Inversión de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. No hay certeza de que en dicha fecha existirá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso

o, de existir un mercado, del precio al que podrán venderse los activos del Patrimonio del Fideicomiso. Además, el Administrador no está obligado a concluir la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha específica, sino que cuenta con facultades discrecionales para determinar el momento y la forma en que se llevará a cabo dicha liquidación. Cabe la posibilidad de que una vez concluida la liquidación, los recursos derivados de la venta de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso tengan un valor menor al valor razonable de mercado de los mismos, en cuyo caso el monto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa, pudiendo no existir recursos para el pago de las mismas. Además, los acreedores del Fideicomiso tendrán derecho a recibir el producto de la liquidación en forma preferente a los Tenedores. El Fideicomiso no podrá liquidarse totalmente sino hasta que se hayan saldado todas las cantidades adeudadas a sus acreedores.

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

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

El Administrador tiene cierta discrecionalidad en la determinación de los Lineamientos de Apalancamiento aplicables al Fideicomiso, por lo que el Administrador podría causar que el Fideicomiso incurra en niveles mayores de apalancamiento

h) Factores de riesgo relacionados con las estimaciones y conflictos de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que en algunas ocasiones el Administrador y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación se incluye una descripción de algunos (mas no todos) de estos posibles conflictos de interés.

Operaciones con partes relacionadas.

La participación de partes relacionadas del Administrador en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Administrador podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso.

Servicios. De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

Adquisición de inversiones de Partes Relacionadas. De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá adquirir Activos Objeto de Inversión de Partes Relacionadas del Administrador, sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Fideicomiso, que incluyen la previa aprobación de dicha adquisición por los Miembros Independientes del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

Co-inversiones con Partes Relacionadas. De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Vehículos Paralelos pueden efectuar co-inversiones con el Fideicomiso, sujeto a la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En el supuesto de que se efectúe una co-inversión de este tipo, es posible que el Vehículo Paralelo y el Fideicomiso tengan intereses opuestos por lo que respecta a la toma de ciertas decisiones relacionadas con la co-inversión, incluyendo la fecha de sus gastos, la venta de ciertos activos y otras cuestiones, lo cual podría generar un conflicto de intereses para el Administrador al tener que evaluar dichos intereses contrapuestos. Los intereses del Vehículo Paralelo podrían ser opuestos a los del Fideicomiso debido a la existencia de términos opuestos, necesidades de diversificación y otras cuestiones.

Decisiones del Administrador.

Debido a la Distribución No Preferente, el Administrador tendrá un interés personal en los recursos netos derivados de la venta, el refinanciamiento o la amortización de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. En virtud de que

el momento de pago y el monto de dichos recursos recibidos por, o destinados para, el Administrador dependerán de algunas decisiones adoptadas por el mismo, incluyendo, entre otras, las relativas al posible refinanciamiento o venta de una determinada propiedad, la fecha de dicha venta o refinanciamiento, la creación o conservación de reservas razonables, el uso de ciertas partidas fiscales, la fecha de ciertos gastos y el nivel de amortización de la deuda, la toma de dichas decisiones podría resultar en un conflicto de interés para el Administrador. La existencia de la Distribución No Preferente podría motivar al Administrador realizar por cuenta del Fideicomiso inversiones más especulativas que las que realizaría si dicha retribución basada en el desempeño no existiera.

Diversidad de inversionistas.

Es posible que entre los Tenedores se encuentren personas o entidades que tengan intereses opuestos en relación con las inversiones, los aspectos fiscales y otras cuestiones relacionadas con su participación en el Fideicomiso. Estos intereses opuestos de los distintos inversionistas pueden estar relacionados con, o derivar de, la naturaleza de las inversiones realizadas por el Fideicomiso, la estructuración de la adquisición de las inversiones del Fideicomiso y la fecha de enajenación de sus inversiones. Dicha estructuración de las inversiones podría dar como resultado que los distintos Tenedores obtengan distintos rendimientos. En consecuencia, podrían surgir conflictos de intereses con respecto a las decisiones adoptadas por el Administrador, incluyendo por lo que respecta a la naturaleza o estructuración de las inversiones, que podrían beneficiar a un determinado Tenedor en mayor medida que a otro.

Administración del Fideicomiso.

Las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador y sus Afiliadas. Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y las otras entidades creadas por el Administrador y sus afiliadas o relacionadas con el Administrador y sus afiliadas.

Conflicto de Interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados inmobiliarios.

Relacionados con proyecciones a futuro

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. 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.

i) Factores de riesgo relacionados con temas fiscales

Consideraciones Fiscales.

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

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

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

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

Fideicomiso Empresarial sujeto a Concurso Mercantil.

En caso que el Fideicomiso fuera considerado como un fideicomiso que realiza actividades empresariales, el Fideicomiso podría ser sujeto de concurso mercantil si los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el Contrato de Fideicomiso y/o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

Ciertos tipos de Tenedores serán sujetos de retenciones en relación con las Distribuciones que realicemos y las ganancias que obtengan de la venta de nuestros Certificados Bursátiles.

Ciertos tipos de Tenedores podrían estar sujetos a retenciones por parte de los intermediarios financieros a través de los cuales mantengan sus Certificados Bursátiles en relación con las distribuciones que realicemos y la ganancia que obtengan de la venta de los mismos, según se describe con mayor detalle en la Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” de este Prospecto. No hemos asumido obligación alguna de hacer pagos adicionales para cubrir dichas retenciones.

Los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Estaremos obligados tanto al pago del impuesto predial como al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por los activos inmobiliarios. Tales pagos pueden incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de los activos inmobiliarios es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial, o bien, por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente de los impuestos que pagamos actualmente. Si los impuestos que pagamos se incrementan, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

NI LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS CONFORME

A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR NINGUNA DE LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHOS MONTOS.

1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomitente

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente no ha llevado emisión alguna de valores en la BMV ni de valores que se encuentren inscritos en el RNV.

1.5 Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante la BMV podrán ser consultados por los inversionistas interesados en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México., o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Giselle Levy, con domicilio ubicado en Ejército Nacional 425 Piso 2, Miguel Hidalgo, colonia Granada, C.P. 11520 Teléfono 52035700 y correo electrónico giselle.levy@quierocasa.com.mx

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos, ni el asesor legal del Fideicomitente y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

2 LA OFERTA

2.1 Características de los Valores.

Los recursos que se obtengan de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto serán utilizados para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios que consistirán en proyectos de Vivienda Vertical Urbana principalmente en proyectos de Vivienda Media y, en cierta medida en proyectos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus a ubicarse principalmente en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

En particular, los recursos que se obtengan de las Emisiones serán invertidos por el Fiduciario, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en un portafolio diversificado de inversiones inmobiliarias, a través de adquisiciones de inmuebles o participaciones (de cualquier tipo) en Activos Inmobiliarios, incluyendo, inversiones y/o adquisiciones de terrenos, inmuebles, participaciones en el capital social, derechos fideicomisarios o financiamiento otorgado, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión o cualquier tercero, a cualquier Persona constituida o domiciliada en México, o cuyo producto sea utilizado principalmente en desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir, financiar o de cualquier forma enajenar Activos Objeto de Inversión, dentro del territorio nacional.

Los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen servirán como fuente de pago de las Distribuciones que se efectúen en términos de los Certificados Bursátiles. La realización de cualquier Distribución depende en su totalidad del desempeño del portafolio de Inversiones.

La oferta pública de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto es restringida y se dirige exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

Fiduciario:

CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

VEX Capital, S.C., o sus causahabientes o cesionarios

Fideicomisario en Primer Lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados para todos los efectos cuando obren en forma conjunta por el Representante Común.

Administrador:

VEX Capital, S.C., exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso.

Fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles inmobiliarios, administración y pago número CIB/2820, de fecha 4 de septiembre de 2017, celebrado entre VEX Capital, S.C., como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar, como Fideicomitente, Administrador y Fideicomisario en Segundo Lugar; CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario; como fiduciario; y con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, s.a. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

Los principales términos y condiciones del Fideicomiso están descritos en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2 Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – El Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como Anexo 8.3.

Tipo de Oferta:

Oferta pública restringida primaria nacional.

Tipo de valor:

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

Precio de Colocación:

\$100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado Bursátil.

El precio de colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial materia de la oferta pública restringida fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a otros factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital. Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio de \$100.00 (cien Pesos 00/100) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Subsecuente disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquéllos Tenedores que incumplan con alguna de las Llamadas de Capital.

Clave de Pizarra:

VEXCK 17

Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles

\$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100)

Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial:

6'000,000 (seis millones) de Certificados Bursátiles

Monto Máximo de la Emisión:

\$3,000'000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100)

Denominación de los Certificados Bursátiles:

Pesos.

Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:

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

Fecha de Vencimiento:

La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 9 de septiembre de 2027, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la LGTOC.

Fines del Fideicomiso:

Para mayor detalle sobre los Fines del Fideicomiso, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Patrimonio del Fideicomiso:

Para mayor detalle sobre el Patrimonio del Fideicomiso, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto

Mecanismo de la Oferta:

La oferta de Certificados Bursátiles se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Subsecuentes. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente Prospecto como Anexo 1, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles inscritos en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante una oferta pública restringida.

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores, en términos de la LMV y la LGTOC. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, sea por su publicación en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional, a través de EMISNET (o bien, por virtud de la entrega que haya hecho el Fiduciario al Administrador y al Representante Común, según corresponda, en correo electrónico), la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; (b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza 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 siendo que todas las oposiciones en contra

de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y (d) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario correspondiente, que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Responsabilidades:

El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones.

Inversiones:

El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, o cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá destinar los Compromisos Totales de los Tenedores (menos las Reservas y Gastos del Fideicomiso correspondientes) a realizar proyectos e inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

Llamadas de Capital:

Para mayor detalle sobre las Llamadas de Capital, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Dilución Punitiva:

La Dilución Punitiva consiste en la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en el Contrato del Fideicomiso. Adicionalmente los Tenedores que suscriban y paguen de manera tardía pero dentro del Periodo de Cura estarán obligados al pago equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 29 (veintinueve) días que sea publicada por el Banco de México del Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva.

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE LLAMADAS DE CAPITAL

	(Pesos)	(%)
Monto Máximo de la Emisión	1,000,000,000	100%
Compromisos Totales	1,000,000,000	
Llamadas de Capital		3
Tenedores		3
Tenedor 1		35%
Tenedor 2		35%
Tenedor 3		30%

Número de Llamada de Capital	i	Emisión Inicial	1	2	3
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	27%	27%	27%
Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	200,000,000	266,666,666	266,666,666	266,666,666
Precio del Certificado	Pi	100,000	50,000	25,000	12,500
Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	2,000	5,333	10,667	21,333
Total de Certificados del CKD	XT	2,000	7,333	18,000	39,333
Compromiso (CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular)	Ci		2.67	1.45	1.19

Resumen de la Emisión

Número de Llamada de Capital	Total	Emisión Inicial	1	2	3
Inversión Efectiva Total (acumulado)	770,909,091	200,000,000	373,333,333	572,121,212	770,909,091
Tenedor 1	16%	70,000,000	70,000,000	95,454,545	120,909,091
Tenedor 2	45%	70,000,000	163,333,333	256,666,667	350,000,000
Tenedor 3	39%	60,000,000	140,000,000	220,000,000	300,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	29,321	2,000	5,467	13,418	29,321
Tenedor 1	13%	700	700	1,718	3,755
Tenedor 2	47%	700	2,567	6,300	13,767
Tenedor 3	40%	600	2,200	5,400	11,800

Tenedor 1

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	700	1,867	1,018	2,036
	Pesos	70,000,000	93,333,333	25,454,545	25,454,545
¿Cumple?		1	0	1	1
	Unidades	700	0	1,018	2,036
	Pesos	70,000,000	0	25,454,545	25,454,545

Inversión

Monto invertido en la emisión	Pesos	70,000,000	0	25,454,545	25,454,545
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	0%	13%	13%
Monto invertido total	Pesos	70,000,000	70,000,000	95,454,545	120,909,091
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	19%	17%	16%

Distribuciones

Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	13%	13%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	700	0	1,018	2,036
Certificados adquiridos totales	Certificados	700	700	1,718	3,755
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	13%	13%	13%

Tenedor 2

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	700	1,867	3,733	7,467
	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	700	1,867	3,733	7,467
	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333

Inversión

Monto invertido en la emisión	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	54%	47%	47%
Monto invertido total	Pesos	70,000,000	163,333,333	256,666,667	350,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	44%	45%	45%

Distribuciones

Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	47%	47%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	700	1,867	3,733	7,467
Certificados adquiridos totales	Certificados	700	2,567	6,300	13,767
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	47%	47%	47%

Tenedor 3

Compromiso	Porcentaje	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
	Certificados	600	1,600	3,200	6,400
	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	600	1,600	3,200	6,400
	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000

Inversión

Monto invertido en la emisión	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
<i>Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor</i>	Porcentaje	30%	46%	40%	40%
Monto invertido total	Pesos	60,000,000	140,000,000	220,000,000	300,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	38%	38%	39%

Distribuciones

Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		30%	40%	40%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	600	1,600	3,200	6,400
Certificados adquiridos totales	Certificados	600	2,200	5,400	11,800
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	40%	40%	40%

Distribuciones:

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible en el siguiente orden de prelación:

A. Reserva de Gastos Adicionales. *Primero*, la totalidad de los Flujos Netos que sean requeridos para constituir o reconstituir la Reserva de Gastos Adicionales según las instrucciones del Administrador.

B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración. *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los Flujos remanentes se destinarán para hacer pagos a *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

C. Distribución Preferente. *Tercero*, los Flujos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Anual Compuesto del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

D. Distribución No Preferente. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos deberán ser distribuidos a los Tenedores *pro rata* hasta que la suma de los Flujos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos pagados a los Tenedores conforme al presente inciso D más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que recibe el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso.

E. Distribución Excedente. *Quinto*, cualesquier otros Flujos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos a los Tenedores *pro rata* y, según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación:

- i. Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos remanentes será pagado a los Tenedores, y
- ii. Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Todos los impuestos derivados de las Distribuciones que el Administrador a nombre y por cuenta del Fiduciario, deba enterar de conformidad con la Regulación aplicable deberán pagarse *pro rata* según las cantidades distribuidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso, con cargo a la Cuenta de Distribuciones y a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con prelación a cualquier Distribución.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes serán pagadas en efectivo mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes podrán ser pagadas en especie (por ejemplo, con uno o más Activos Inmobiliarios y/o con derechos fideicomisarios o sus equivalentes en cualquier Vehículo de Inversión). El pago en especie de dichas distribuciones deberá acordarse entre el Administrador y el Comité Técnico (en las discusiones que al efecto se tengan a nivel de Comité Técnico, únicamente estarán presentes, deliberarán y votarán los Miembros que no hubieren sido designados por el Administrador, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico). En caso que el Administrador y el Comité Técnico lleguen a un acuerdo para el pago en especie de las distribuciones mencionadas, dicho acuerdo deberá ser sometido a ratificación y, en su caso, ratificado en Asamblea de Tenedores.

Para evitar ambigüedades, no obstante que el Administrador hubiere sido Destituido con Causa, el Administrador deberá recibir cualquier comisión y/o distribución devengada y no pagada en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración.

En caso que se determine o resuelva la Destitución del Administrador con Causa, el derecho del Administrador a recibir cualquier distribución en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración cesará en la fecha en la que entre en vigor dicha Destitución.

En caso que se determine o resuelva una Destitución del Administrador sin Causa, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador la Distribución por Cambio de Administrador y cualquier otra cantidad pagadera al Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

En caso que en términos de la Regulación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los Flujos a ser distribuidos, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos netos correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones que deban ser retenidas a cada Tenedor, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

A continuación se describe un ejemplo hipotético de cómo se realizarán las distribuciones con fines ilustrativos y no refleja las distribuciones actuales que se realizaran a los Tenedores ni refleja cualquier distribución anticipada, esperada o garantizada a los Tenedores. Los montos reales de inversión por, y de distribuciones a, los Tenedores van a ser diferentes (y pueden ser significativamente diferentes) de los ejemplos aquí expuestos debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. No existe una garantía de que el Fideicomiso será capaz de ejecutar su estrategia de inversión o de que los Tenedores podrán evitar pérdidas. Los retornos aquí expuestos no deben ser utilizados como base para tomar una decisión de inversión. El propósito de esta tabla es únicamente mostrar la mecánica de distribuciones de acuerdo a la cascada. La Tasa de Retorno para este ejemplo se calculó utilizando la función XIRR de Microsoft Excel, y para los propósitos de dicho calculo todas las contribuciones de capital y los montos distribuidos se tratan como si se realizarán el último día de cada año. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe la cascada en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.

El ejemplo asume que los tenedores cumplen con todas las llamadas de capital.

Supuestos	Año	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monto del CKD	3,000											
Deuda / Capital original	2.0x											
Tasa de interés promedio	11.0%											
Calendario de inversiones												
Deployment (%)												
Interés medio		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Residencial		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Residencial plus		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Inversión total		3,111	3,117	1,494	0	0	135	135	68	0	0	0
Unidades construidas totales		3,220	3,170	1,500	0	0	128	126	62	0	0	0
Deuda												
S.I.		0	992	3,763	2,380	996	0	0	135	131	45	0
(-) Amortización		0	0	2,764	2,380	996	0	0	61	119	45	0
S.F.		0	3,020	3,075	2,036	0	0	45	164	102	0	0
Intereses		0	109	414	262	110	0	0	15	14	5	0
Comisión por Administración												
Comisión por administración (monto invertido)		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Comisión por administración (monto por invertir)		1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%
Monto Total de la Emisión		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Monto Invertido		1,014	2,052	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Monto por Invertir		1,986	948	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión sobre monto invertido		15	31	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Comisión sobre monto por invertir		25	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión Total Administrador (en \$)		40	43	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Comisión Total Administrador (en %)		1.33%	1.42%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Ingresos												
SD		0	109	3,177	2,642	1,106	0	0	75	134	50	0
Intereses		0	109	414	262	110	0	0	15	14	5	0
Principal		0	0	2,764	2,380	996	0	0	61	119	45	0
Flujo disponible		0	0	0	1,650	3,103	0	0	-4	9	31	0
Cascada de pagos												
Disponible para distribuir		0	-109	1,014	1,650	3,103	0	0	-4	9	31	0
1. 100% a tenedores de certificados												
S.I. por pagar		1,510	3,584	5,146	3,453	406	23	113	203	222	183	0
(+) Aumentos		1,037	1,039	498	0	0	45	45	23	0	0	0
(-) Distribución		0	0	1,014	1,650	406	0	0	1	9	31	0
S.F. por pagar		2,547	4,623	4,630	1,804	0	68	158	224	213	152	0
Flujo tenedores		-1,037	-1,039	516	1,650	406	-45	-45	-21	9	31	0
Disponible para distribuir		0	0	0	0	2,697	0	0	0	0	0	0
2. Retorno preferente tenedores CBs												
Pago preferente		0	0	0	0	839	0	0	0	0	0	0
Flujo total tenedores CBs		-1,037	-1,039	516	1,650	1,245	-45	-45	-21	9	31	0
TIR (semestral)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
TIR anualizada		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
Disponible para distribuir		0	0	0	0	1,858	0	0	0	0	0	0
3. Catch up sponsor												
Distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tenedor	819	80%	-1,037	-1,039	516	1,650	1,296	-45	-45	-21	9	31
Sponsor	205	20%	0	0	0	0	205	0	0	0	0	0
Disponible para distribuir		0	0	0	0	1,602	0	0	0	0	0	0
4. 80 / 20 Tenedor / Sponsor												
Tenedor		0	0	0	0	1,281	0	0	0	0	0	0
Sponsor		0	0	0	0	320	0	0	0	0	0	0
Distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tenedor	2,100	80%	-1,037	-1,039	516	1,650	2,578	-45	-45	-21	9	31
Sponsor	525	20%	0	0	0	0	525	0	0	0	0	0
TIR tenedor (semestral)	9.7%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TIR tenedor (anual)	20.3%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equity multiple	1.7x		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión	-3,000		-1,014	-1,038	-1,018	0	-23	-45	-45	0	0	0
Flujo	5,283		0	0	1,014	1,650	2,578	0	0	1	9	31

Lugar y Forma de pago:

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

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:

Si tiene lugar un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir que se proceda a la terminación anticipada del Fideicomiso, a la desinversión de todas las Inversiones, así como a la liquidación del Fideicomiso. En caso que la Asamblea de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá utilizar sus mejores esfuerzos comercialmente razonables para liquidar todas las Inversiones del Fideicomiso de una manera ordenada; en el entendido, que si a juicio del Administrador no debiera ser liquidada una Inversión del Fideicomiso, dicha inversión podría ser distribuida y pagada en especie de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Incumplimiento”: (i) el incumplimiento en la desinversión de la totalidad de las Inversiones a la Fecha de Vencimiento, siempre que la Asamblea de Tenedores no haya aprobado una prórroga a la vigencia del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) que VEX, haya sido destituido con causa como Administrador después de que haya ocurrido un Evento de Destitución del Administrador, y no se haya acordado la designación de un nuevo administrador en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración; o (iii) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución del Administrador:

En caso de Destitución del Administrador Con Causa, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:

5 de septiembre de 2017.

Fecha de la Oferta Pública:

5 de septiembre de 2017.

Fecha de Cierre de Libro:

6 de septiembre de 2017.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación:

7 de septiembre de 2017.

Fecha de Registro en la BMV:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Emisión Inicial:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Liquidación Inicial:

8 de septiembre de 2017.

Fecha de Vencimiento:

9 de septiembre de 2027.

Fuente de pago:

Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen y con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General” en el presente Prospecto.

Efectivo Excedente:

El monto depositado en las Cuentas del Fideicomiso que, en su caso, exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento a generarse hasta la Fecha de Vencimiento, así como para la realización de Inversiones Adicionales, constituirá el Efectivo Excedente, mismo que de haberlo, será reembolsado a los Tenedores conforme a la prelación de las Distribuciones.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión Inicial:

\$550'556,032.50 (quinientos cincuenta millones quinientos cincuenta y seis mil treinta y dos Pesos 50/100). Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección “2. LA OFERTA – 2.4. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Prospecto.

Posibles Adquirentes:

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

Depositario:

Indeval.

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en el artículo 13 de la LISR en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que será transparente para fines fiscales. En ese caso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el ISR aplicando para tales efectos el régimen fiscal correspondiente al tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso, en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).

A la fecha del presente Prospecto, las Distribuciones se encuentran sujetas a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, las cuales resultarán aplicables a cada Tenedor según se trate ya sea persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del ISR conforme a las disposiciones fiscales aplicables, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México.

EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni sus correspondientes subsidiarias y Afiliadas, asumen la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus propios asesores en materia fiscal las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición,

la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le resulta aplicable. Para mayor detalle ver la sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” y la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo –” del presente Prospecto.

Intermediario Colocador:

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

Representante Común:

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

Agentes Estructuradores Conjuntos:

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

Co-Líder:

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

Autorización CNBV:

Por medio del oficio número 153/10698/2017 de fecha 5 de septiembre de 2017, la CNBV autorizó el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y autorizó la emisión y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles.

El presente Prospecto se puede consultar en las siguientes páginas web www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en las páginas de Internet del el Fiduciario www.CIBANCO.com.

Legislación Aplicable:

Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la Regulación aplicable en México.

2.2 Destino de los Fondos

El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá destinar el los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes (menos las Reservas y Gastos del Fideicomiso correspondientes) a realizar proyectos e inversiones en cualquier tipo de adquisición o inversión en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

Lineamientos de Inversión

El Fideicomiso realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios que cumplan con los siguientes lineamientos:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

El monto de los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes obtenido en la Fecha de Emisión Inicial asciende a \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100) y será utilizado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el presente Prospecto.

En particular, el Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes de conformidad con lo siguiente:

1. En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario depositará los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes en la Cuenta General. En dicha fecha o tan pronto como sea posible el Fiduciario deberá pagar los Gastos de Emisión y Colocación en un monto aproximado de \$49'443,967.50 (cuarenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y tres mil novecientos sesenta y siete Pesos 50/100) que representan el 1.65% (uno punto sesenta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y el 8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento) del Monto Inicial de Emisión.
2. En la Fecha de Emisión Inicial, después de pagar los Gastos de Emisión y Colocación el Fiduciario deberá constituir la Cuenta de Reservas tanto para Gastos de Mantenimiento como para gastos de asesores independientes, si es que así lo determina el Administrador. Para dichos efectos, el Administrador deberá mantener en la Cuenta de Reservas por concepto de Gastos de Mantenimiento una cantidad aproximada de \$5'000,000.00 (cinco millones de Pesos 00/100), que representa el 0.17% (cero punto diecisiete por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y el 0.83% (cero punto ochenta y tres por ciento) del Monto Inicial de Emisión, y para los gastos de asesores independientes una cantidad aproximada de \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100). Esta última cantidad representa el 0.33% (cero punto treinta y tres por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y el 1.67% (uno punto sesenta y siete por ciento) del Monto Inicial de Emisión.
3. Los recursos remanentes ascienden a un monto aproximado de \$535'556,032.50 (quinientos treinta y cinco millones quinientos cincuenta y seis mil treinta y dos Pesos 50/100) y representan el 17.85% (diecisiete punto ochenta y cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y el 89.26% (ochenta y nueve punto veintiséis por ciento) del Monto Inicial de Emisión después de haber pagado los Gastos de Emisión y Colocación y constituido la Cuenta de Reservas para Gastos de Mantenimiento y gastos de asesores independientes, de ser el caso. Posteriormente, el Fiduciario,
 - a. durante el Periodo Inicial deberá utilizar los recursos remanentes de los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes que señale el Administrador para realizar las Inversiones y pagar Gastos de Inversión, y
 - b. una vez concluido el Periodo Inicial, se hayan pagado todos los Gastos de Emisión y Colocación y reconstituido la Cuenta de Reservas, se deberá mantener en la Cuenta General los recursos recibidos con motivo de las Llamadas de Capital precisamente en cada Fecha de Emisión Subsecuente.

En ambos casos el Fiduciario administrará aquellos recursos que el Administrador le solicite de tiempo en tiempo en la cuenta bancaria que él mismo le indique, mismos que serán utilizados durante el Periodo de Inversión para realizar las Inversiones.

4. Durante toda la vigencia del Fideicomiso, deberá mantener en la Cuenta General las cantidades que sean necesarias para pagar Gastos de Emisión y Colocación, así como para pagar Gastos de Mantenimiento.

A la fecha del presente Prospecto no se conoce el monto exacto que será destinado a realizar las Inversiones. La realización y fondeo de las Inversiones dependerá de distintas situaciones.

2.3 Plan de Distribución.

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como Intermediario Colocador y de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Co-Líder, los cuales ofrecieron los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos y, no acordaron una comisión por éxito. El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa, aunque podría celebrar dichos contratos en el futuro. Lo anterior, en su caso, será divulgado en el aviso de colocación correspondiente.

El Intermediario Colocador (i) colocó los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial entre Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados y (ii) realizará la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes resultado de una o varias Llamadas de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión, en el Contrato de Colocación y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

En cuanto a su distribución, los Certificados Bursátiles contempló un plan de distribución, con el objetivo alcanzar una base de Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados, representativa del mercado institucional mexicano dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, instituciones de seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que las rige.

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Intermediario Colocador, deberá tomar las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles que serán emitidos al amparo del presente Prospecto, se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su clientela.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario y el Administrador, junto con el Intermediario Colocador, realizaron varios encuentros bursátiles con Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados potenciales, contactaron vía telefónica a dichos inversionistas y sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro fue el 6 de septiembre de 2017.

Para la asignación de los Certificados Bursátiles, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador.

Tanto el Fideicomitente como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción de libro. El Intermediario Colocador no estará obligado, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

El 7 de septiembre de 2017 se publicó, a través del EMISNET, un aviso de colocación que incluía el monto efectivamente colocado.

La siguiente tabla muestra el número de Certificados Bursátiles que fueron efectivamente distribuidos:

Intermediario Colocador	Número de Certificados Bursátiles	Porcentaje
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	4'800,000	80%
Co-Líder	1'200,000	20%
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver		
Total	6'000,000	100%

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

El Intermediario Colocador no colocó Certificados Bursátiles directamente con alguna de sus Partes Relacionadas.

El Intermediario Colocador colocó, directamente con el Administrador, 720,000 (setecientos veinte mil) Certificados Bursátiles, cantidad que representa el 12% (doce por ciento) del monto total colocado en la Emisión Inicial, dicha cantidad será considerada como parte de la Coinversión del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el resto de los Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados que no son Partes Relacionadas con el Administrador adquirieron 5'280,000 (cinco millones doscientos ochenta mil) Certificados Bursátiles, cantidad que representa el 88% (ochenta y ocho por ciento) del monto total colocado en la Emisión Inicial.

Ni VEX, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV.

La distribución de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en términos del Contrato de Colocación.

2.4 Gastos Relacionados con la Oferta

Asumiendo que los recursos brutos de la Emisión sean de \$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100), el monto total de los Gastos de Emisión es de aproximadamente \$49'443,967.49 (cuarenta y nueve millones cuatrocientos cuarenta y tres mil novecientos sesenta y siete Pesos 49/100). Una vez que los Gastos de Emisión se hayan cubierto, los Recursos Netos de la Emisión serán de \$550'556,032.50 (quinientos cincuenta millones quinientos cincuenta y seis mil treinta y dos Pesos 50/100). Por favor consulte la Sección "2. LA OFERTA – 2.2 Destino de los Fondos" en el presente Prospecto.

Los gastos de emisión principales son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta	Monto (con IVA)
Estudio y Trámite ante CNBV*	\$20,234.00
Estudio y Trámite ante BMV	\$20,179.91
Derechos de Inscripción en el RNV*	\$420,000.00
Listado en BMV	\$154,821.72
Cuota de Depósito en Indeval	\$87.00
Honorarios del Asesor Legal	\$6,960,000.00
Honorarios del Asesor Legal de los Inversionistas	\$638,000.00
Honorarios del Asesor Fiscal de la Operación	\$1,044,000.00
Honorarios del Representante Común	\$712,509.40
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$638,000.00
Honorarios de 414 Estructuración, S.A. de C.V. como Agente Estructurador Conjunto	\$18,374,400.00
Honorarios de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte como:	
-Intermediario Colocador	\$14,929,200.00
-Agente Estructurador Conjunto	\$4,976,400.00
Gastos Notariales	\$63,135.47
Honorarios del Auditor Externo	\$493,000.00
Total	\$49,443,967.50

* No llevan IVA.

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 Emisión.

2.5 Funciones del Representante Común.

Se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, para que actúe como Representante Común de los Tenedores.

El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente. El Representante común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en los artículos 64 y 68 de la LMV, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando las instrucciones no contravengan disposiciones legales aplicables al Representante Común o sus políticas institucionales. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

- (i) Incluir su firma autógrafa en el Título que documente los Certificados Bursátiles y en el Acta de Emisión, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación, así como sus obligaciones y facultades;
- (ii) Supervisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) Supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) Verificar, con base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario y, del Administrador, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título que documente los Certificados Bursátiles y del Contrato de Administración, así como notificar a los Tenedores, de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario y/o instruir que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (v) La facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título que documenten los Certificados Bursátiles y el Contrato de Administración, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere el Contrato de Fideicomiso;
- (vi) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles cuando la Regulación o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como convocar con el Fiduciario a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones;
- (vii) Otorgar y celebrar en representación de los Tenedores, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando ésta se requiera, todos los documentos y/o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario, de conformidad con el Fideicomiso y la Emisión;
- (viii) Actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles, así como cualquier otro asunto que lo requiera;
- (ix) Llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- (x) Llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;

- (xi) Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con el Acta de Emisión;
- (xii) Solicitar al Fiduciario y al Administrador, toda aquella información y documentación necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las Partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, siempre y cuando no tenga una relación directa con los Certificados, y (C) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora y en el entendido además, que al Fiduciario y el Administrador no serán responsables por la falta de entrega de dicha información si la misma no se encuentra en su posesión o si no tienen acceso a la misma;
- (xiii) Proporcionar a cualquier Tenedor que así lo requiera, copias de los Reportes que le hayan sido entregados, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Título que documenten los Certificados Bursátiles, para lo cual, los Tenedores deberán acreditar su tenencia con la constancia correspondiente que al efecto expida Indeval y con el listado de titulares expedido por el intermediario financiero de que se trate, en su caso; en el entendido, que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder; y
- (xiv) En general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones del Representante Común previstas en los Certificados Bursátiles, la Regulación aplicable y las prácticas del mercado de valores general.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración, (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles) así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo sin limitar al Auditor Externo), cualquier información o documentación que razonablemente considere necesaria o conveniente para verificar el cumplimiento de las obligaciones que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso acepta su encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En este sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y las demás partes en dichos documentos, así como dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las inversiones, reinversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la notificación podrá darse con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación.

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

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a terceros especializados en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas anteriormente y en la Regulación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o la Regulación aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá contratar, con previa autorización de la Asamblea de Tenedores, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, en los términos que estén indicados en dichas instrucciones que reciba para tal efecto del Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha instrucción. Por el contrario, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados Bursátiles, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “**Personal**”) serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de tal

resultado a los rendimientos esperados. Tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, aunque estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo, o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de los Vehículos de Inversión ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Título o la Regulación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Para el desempeño de sus funciones, el Representante Común tendrá en todos los casos en los que se requiera su consentimiento de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la facultad de convocar a una Asamblea de Tenedores antes de otorgar dicho consentimiento y no será responsable por los daños que pudieran derivarse de los retrasos originados por la publicación de dicha convocatoria, salvo por culpa grave, en términos de lo señalado en la fracción IV del artículo 223 de la LGTOC.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo cualesquiera actos, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; 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. Para estos efectos, el Representante Común se obliga a llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para implementar la sustitución, a entregar toda la información y documentación que obre en su poder al representante común sustituto, así como, en general a cooperar de buena fe en la sustitución y en la toma de posesión por parte del representante común sustituto.

El Representante Común no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (1) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, (2) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de la Regulación aplicable, (3) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Representante Común de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y (4) la responsabilidad que resulte de su negligencia grave, mala fe o dolo, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

Renuncia y Remoción del Representante Común

El Representante Común podrá renunciar o ser removido conforme a los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión, el Título y la Regulación aplicable.

Asimismo, las Partes acuerdan que las siguientes causas deberán de considerarse como graves y le dan el derecho al Representante Común de solicitar la sustitución de su cargo, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, sin que el Representante Común sea responsable por ello y sin necesidad de que exista una resolución judicial previa:

- (i) La falta de pago de los honorarios del Representante Común;
- (ii) En el caso que los costos y gastos incurridos por el Representante Común, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, no sean reembolsados a este en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a su notificación; o

(iii) Si las Partes no le proporcionan al Representante Común la información y documentación que éste le solicite para cumplir con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso.

En caso de que las Partes incurran en el supuesto especificado en el inciso (i) y (ii) anteriores, el Fiduciario contará con un periodo de cura de 2 (dos) Días Hábiles para subsanar su incumplimiento de pago. En caso de incurrir en el supuesto del inciso (iii), el Fiduciario contará con el periodo de cura de 5 (cinco) Días Hábiles para subsanar su incumplimiento.

En caso de que transcurran los periodos de cura establecidos en el párrafo inmediato anterior sin que el Fiduciario haya subsanado la causa de incumplimiento en cuestión, el Representante Común notificará por escrito a las Partes su solicitud de sustitución (la “**Solicitud de Sustitución**”). A partir del Día Hábil siguiente de la recepción por las Partes de la Solicitud de Sustitución, éstas contarán con un periodo de 30 (treinta) Días Hábiles para notificar al Fiduciario el nombre de la institución que actuará como Representante Común sustituto, así como los términos y plazos en que se llevará a cabo la sustitución.

Honorarios del Representante Común

Como contraprestación por sus servicios, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo IVA) previstos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como “**Anexo F**”. Los honorarios del Representante Común se considerarán como Gasto de Emisión y Colocación o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, suscribirá un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

2.6 Nombres de las personas con participación relevante en la oferta

Institución	Nombre	Cargo
Fiduciario Emisor		
CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple.	Norma Serrano Ruíz Eduardo Cavazos González	Delegados Fiduciarios
Intermediario Colocador		
Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.	Pablo Carrera López Pablo de la Peza Gándara	Banca de Inversión
Representante Común		
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.	Elena Rodríguez Moreno	Apoderada
Fideicomitente y Administrador		
VEX Capital, S.C.	Jose Shabot Cherem Eduardo Gras Gómez Palacio	Presidente Ejecutivo y Director General Director de Administración y Finanzas
Asesor Legal Independiente		
Galicia Abogados, S.C.	Maurice Berkman Baksht	Socio
Asesor Fiscal Externo		

Creel, García Cuellar, Aiza y
Enríquez, S.C
Audidores Externos

Alejandro Santoyo R.

Socio

Galaz, Yamazaki, Ruíz,
Urquiza, S.C., Miembro de
Deloitte
Touche Tohmatsu Limited
Agente Estructurador

Miguel Ángel Millán Naranjo

Socio

José Miguel Díaz Goñi

Director

414 Estructuración, S.A. de C.V.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en esta oferta son accionistas del Fiduciario o del Fideicomitente o de sus subsidiarias, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

El Fiduciario deberá entregar a los Tenedores toda la información relevante, incluyendo información relacionada a la constitución, administración y situación actual en el momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Giselle Levy, con domicilio ubicado en Ejército Nacional 425 Piso 2, Miguel Hidalgo, colonia Granada, C.P. 11520 Teléfono 52035700 y correo electrónico giselle.levy@quierocasa.com.mx

3 ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

3.1 Descripción general.

El siguiente es un resumen de la estructura del Fideicomiso y las operaciones que pretende llevar a cabo. Este resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deberán leer cuidadosamente todo el Prospecto, incluyendo la Sección “1. Información General – 1.3. Factores de Riesgo” del presente, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Descripción y Explicación Esquemática de la Operación

El Fideicomiso es un mecanismo para invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión en el sector de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

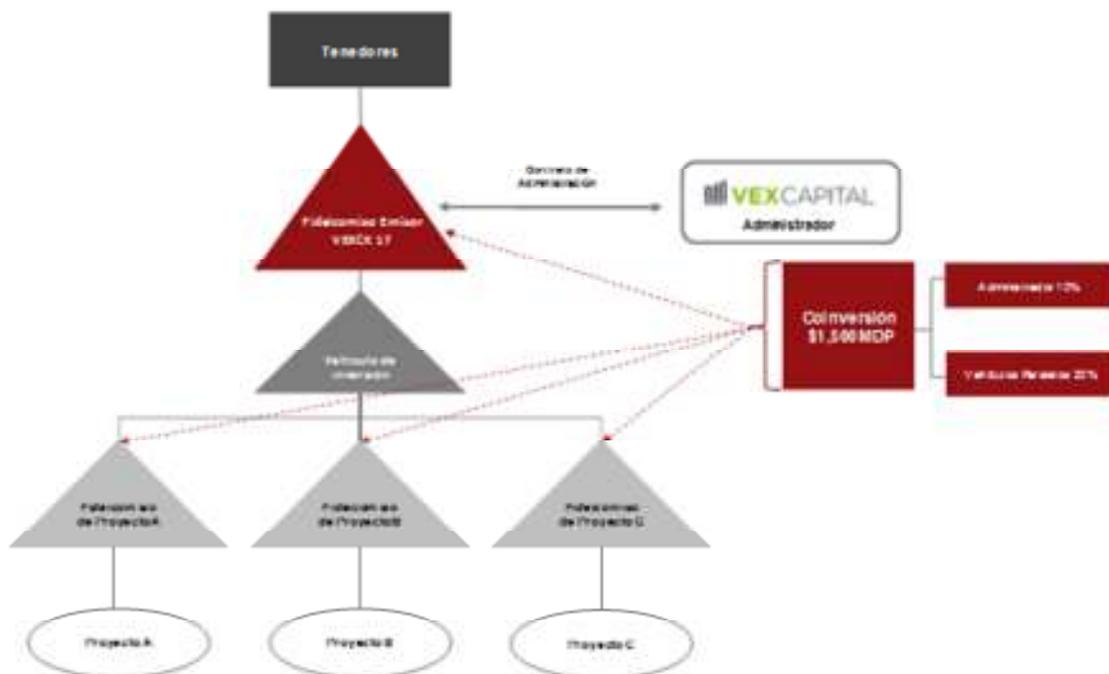
El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto máximo de \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100), mediante el mecanismo de Llamadas de Capital. El Monto Inicial de Emisión representa el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, es decir, \$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100). Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las diluciones punitivas que se describen más adelante en el presente Prospecto.

VEX, en su carácter de Administrador, será el encargado de la administración de los recursos provenientes de la Emisión para destinarlos a la realización de Inversiones, que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Los Lineamientos de Inversión a los que se sujetará el Administrador en la realización de Inversiones en Activos Inmobiliarios, son los siguientes:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que, con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso establece que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como administrador del Fideicomiso, cualquier Certificado Bursátil del cual sea propietario el Fideicomitente o sus Afiliadas no tendrán derecho a participar o votar en cualquier Asamblea de Tenedores.

La estructura general del Fideicomiso y la forma en que podrán realizarse las Inversiones es la siguiente:



Fuente: Información Quiero Casa, 2017.

Actualmente, el capital que ha sido levantado, administrado e invertido en los proyectos se encuentra concentrado principalmente en 2 (dos) fondos privados: Edificando Talento y MidBar los cuales tienen como socios a “*Friends & Family*” (Familia y Amigos) que han invertido con el Grupo Inmobiliario a lo largo de su trayectoria. Los socios fundadores de Quiero Casa, son los principales inversionistas de ambos fondos. Estos dos fondos privados podrán coinvertir bajo la figura de Vehículos Paralelos en las Inversiones, junto con el Administrador en un 30%.

Los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes serán depositados en la Cuenta General y se aplicará en la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, para (i) pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación, y (ii) constituir las Reservas (para Gastos de Mantenimiento y otros gastos), conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso realizará Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en la medida que el Administrador prevea que el Fideicomiso necesitará recursos para, entre otros, la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento, el pago de Gastos de Inversión (incluyendo el fondeo de la Cuenta de Reservas), el fondeo de las Reservas, y/o la realización de Inversiones Adicionales.

Con este fin, el Administrador monitoreará, analizará y estructurará oportunidades potenciales de Inversión adecuadas para el Fideicomiso, mismas que seguirán el proceso de inversión interno del Administrador, quien, en su caso, los presentará al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme dicho procedimiento de inversión se describe en la presente sección y en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios –Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

El Fideicomiso hará las Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez, invertir en otros Vehículos de Inversión para realizar las Inversiones).

Inicialmente, se espera que las Inversiones se realicen principalmente a través de Vehículos de Inversión. En este caso, el Fideicomiso fondeará directamente a dichos Vehículos de Inversión para que éstos sean quienes realicen las Inversiones.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá realizar directamente Inversiones o podrá transmitir cualquier Inversión o activo que mantenga un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión, si el Administrador considera que esta decisión es en el mejor interés de los Tenedores.

Para efectos de realizar una Inversión, el Administrador destinará el Monto de Inversión para que, en conjunto con los recursos que el Coinversionista y/u otros terceros, se lleve a cabo una Inversión o Inversión Adicional.

Todos los ingresos derivados de las Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones que sean pagados al Fideicomiso, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, serán depositados en la Cuenta de Distribuciones.

Asimismo, en la medida permitida por el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, el Administrador podrá dar instrucciones al Fiduciario para que utilice cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Período de Inversión, o para pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión y/o realizar Distribuciones, así como aquellas indemnizaciones que deba pagar el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, según corresponda.

En lo que respecta a las cuentas o fondos que tendrá el Fideicomiso favor de referirse a la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso, subsecciones ‘Cuentas’ y ‘Distribuciones y Pagos de Efectivo Excedente’” de este Prospecto, donde se describe pormenorizadamente cuáles son las cuentas o fondos del Fideicomiso, así como cómo se asignarán los pagos de los Certificados Bursátiles y el origen de éstos.

Cabe mencionar que el Título que represente los Certificados Bursátiles no contará con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

Por último, la integración del Comité Técnico del Fideicomiso, en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis, fracción IV de la LMV tendrá lugar, *grosso modo*, conforme se describe en el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso, subsección ‘Comité Técnico’”

3.2 Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye, se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes bienes, derechos y activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Aportación Mínima Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes;
- (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores;
- (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los Activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario de cualquier Vehículo de Inversión;
- (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de, o relacionado con, las Inversiones realizadas en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías;
- (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente;
- (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas durante la vigencia del Fideicomiso;

- (viii) los rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas;
- (ix) los derechos correspondientes a las Operaciones Derivadas; y
- (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

3.2.1 Descripción de los activos, bienes o derechos fideicomitidos.

El Fideicomiso realizará las Inversiones en Activos Inmobiliarios cumplan con los siguientes lineamientos (los “**Lineamientos de Inversión**”):

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40’000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

3.2.2 Evolución de los activos, bienes o derechos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos.

Ningún activo será transmitido al Fideicomiso en o antes de la Fecha de Emisión, a excepción de la Aportación Inicial y el Monto Inicial de Emisión.

En la medida en que se vayan llevando a cabo Inversiones por el Fideicomiso se proporcionará a los inversionistas la información que sea necesaria conforme a lo establecido en la Regulación.

En la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios” en el presente Prospecto se incluye una descripción detallada del proceso de inversión para hacer las Inversiones.

3.2.3 Contratos de Inversión, adquisición y/o desinversión

Los contratos, documentos e información relativa a las Inversiones a realizar por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión identificarán a las Personas con los que se realizará o podrá rechazarse la Inversión, las Personas que celebrarán los contratos respectivos, los eventos de incumplimiento, posibles mecanismos de desinversión, tales como la enajenación o cesión total o parcial de la Inversión, prohibiciones y limitaciones acordadas, cantidad y calidad de la información que se deberá proporcionar al amparo de dichos contratos, una descripción general de la estructura que se podrá utilizar para implementar la Inversión y de los términos y condiciones, no confidenciales, a las que se sujetaría la Inversión de que se trate y cualesquiera otra información que el Administrador considere importante. Esta información podrá variar para cada Inversión dependiendo de la estructura y la negociación de los contratos relacionados con la Inversión; en el entendido que, tanto el Administrador, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores deberán contar con la información y documentación de manera completa, clara y oportuna para la toma de decisiones.

3.2.4 Contratos y Acuerdos.

Contrato de Fideicomiso

Partes del Fideicomiso

Fideicomitente:	VEX Capital, S.C., o sus causahabientes o cesionarios.
Fiduciario:	CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir de los ingresos generados por el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Distribuciones a los Tenedores, en términos de lo establecido en los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	VEX Capital, S.C. (o sus causahabientes o cesionarios), quien tendrá el derecho a recibir las cantidades de los ingresos generados por el Patrimonio del Fideicomiso a través de las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien lo sustituya en sus funciones.
Administrador:	VEX Capital, S.C., o quien lo sustituya en sus funciones.

Fines del Fideicomiso

Dentro de los Fines del Fideicomiso se encuentran las siguientes actividades:

- a) emitir los Certificados Bursátiles;
- b) con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- c) llevar a cabo Distribuciones; y
- d) realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (i) ser el único y legítimo propietario, así como tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso;
- (ii) llevar a cabo los actos y presentar las solicitudes, notificaciones e información que sea necesaria o conveniente para (a) inscribir los Certificados en el RNV, realizar oferta pública y listarlos en la BMV y depositar el Título en Indeval, (b) actualizar la inscripción y solicitar tomas de nota en el RNV, así como llevar a cabo el o los canjes del Título cuando así proceda, y (c) en general, mantener la inscripción, listado y depósito de los Certificados;
- (iii) celebrar cualesquiera de los Documentos de la Emisión (incluyendo, la firma del Acta de Emisión y la suscripción del Título) de los que deba ser parte y, en su caso, cualesquiera modificaciones a los mismos;
- (iv) abrir, establecer, mantener y administrar las Cuentas y aplicar los recursos depositadas en las mismas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

- (v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y otorgar la comisión mercantil y poderes previstos en dicho contrato;
- (vi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, realizar (o causar e instruir se realicen) las Inversiones y adquirir Activos Objeto de Inversión para lo cual el Fideicomiso podrá (a) celebrar los contratos, acuerdos y documentos necesarios, así como cualquier modificación a los mismos, (b) entregar los avisos y notificaciones, y (c) obtener las autorizaciones, licencias, permisos y similares, que sean necesarias o convenientes;
- (vii) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y en caso de ser esta requerida, otorgar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión;
- (viii) (1) conforme a las instrucciones del Administrador, causar e instruir a los Vehículos de Inversión la contratación de Pasivos Financieros, así como el otorgamiento de garantías para el pago de dichos Pasivos Financieros, incluyendo la constitución de garantías reales sobre los bienes, activos y derechos, tangibles e intangibles, presentes o futuros que le correspondan a el o los proyectos en los que se pretenda realizar o se haya realizado una Inversión y/o Inversión Adicional, así como el otorgamiento de garantías cruzadas entre proyectos e Inversiones, de conformidad con las políticas y Lineamientos de Apalancamiento (incluyendo, sin limitación, que cualquier Vehículo de Inversión asuma la calidad de obligado solidario o avalista y/o transfieran activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión); y, (2) previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores contratar Pasivos Financieros o garantizar los Pasivos Financieros contratados por los Vehículos de Inversión;
- (ix) conforme a las instrucciones que reciba del (1) Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) celebrar el Contrato de Colocación, (b) contratar al Representante Común, (c) contratar a los Proveedores de Precios; (d) contratar y mantener seguros, incluyendo el seguro de Funcionarios y Directivos y (e) contratar a los asesores independientes del Fideicomiso y/o de cualquier Vehículo de Inversión que incluirán a asesores fiscales, legales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes, y (2) Comité Técnico, según sea aprobado exclusivamente por el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) contratar y sustituir al Auditor Externo, y (b) contratar y sustituir al Valuador Independiente;
- (x) en caso que ocurra un Evento de Incumplimiento tomar las acciones que determine la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- (xi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación que derive del Contrato de Fideicomiso y en los términos establecidos en el mismo, incluyendo realizar Distribuciones, pagar los Gastos del Fideicomiso y pagar indemnizaciones, en su caso;
- (xii) preparar, difundir y proveer información relacionada con el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso y la Regulación bursátil a la CNBV, a la BMV, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones;

- (xiii) preparar y presentar información, avisos, notificaciones y reportes a cualquier Autoridad, incluyendo a las autoridades fiscales, de inversión extranjera y competencia económica;
- (xiv) realizar Inversiones en Efectivo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xv) llevar a cabo todos los actos y gestiones que sean aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y que resulten necesarios o convenientes para cumplir con los requisitos establecidos en la Regulación fiscal;
- (xvi) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier solicitudes, consultas fiscales y/o confirmaciones de criterio, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 18-A, 22, 34 y 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones que resulten aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, aquellas solicitudes de devolución, así como consultas relacionadas con el régimen fiscal aplicable a los Tenedores que sean personas morales no contribuyentes para efectos del ISR;
- (xvii) proporcionar al Administrador, a los Tenedores o a cualquier Persona según sea requerido de tiempo en tiempo, toda la información y/o documentación que corresponda de conformidad con la Regulación aplicable para presentar las solicitudes, consultas y/o confirmaciones de criterio a que se refiere el inciso anterior;
- (xviii) otorgar poderes para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en favor de las Personas que el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común le señalen por escrito, según corresponda, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como a favor del Administrador conforme al Contrato de Administración y;
- (xix) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, celebrar Operaciones Derivadas y celebrar cualesquiera contratos relacionados, incluyendo, contratos marco, sus anexos y confirmaciones;
- (xx) previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda en términos del Fideicomiso, tomar las demás acciones o llevar a cabo los actos necesarios para el adecuado cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, la celebración de cualquier otro contrato o convenio, incluyendo la celebración de contratos con VEX y demás Afiliadas de VEX (sin requerir el consentimiento del Comité Técnico para aquellos contratos descritos a mayor detalle en el **Anexo I** del Contrato de Fideicomiso), y el retiro y depósito de cualquier cantidad en las Cuentas, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxi) que el Fiduciario, a través del fedatario público que le instruya el Administrador, inscriba el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, sus modificaciones, en el Registro Único de Garantías Mobiliarias a fin de que surta efectos contra terceros en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del mismo o de sus modificaciones, enviando evidencia al Representante Común de la inscripción y mantenimiento vigente tal inscripción durante el plazo de vigencia del Contrato de Fideicomiso en la medida requerida por la Regulación;
- (xxii) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

- (xxiii) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y celebre con el Fideicomitente un convenio de terminación que lo dé por extinguido, otorgando al Fideicomitente y al Administrador el finiquito más amplio que en su derecho corresponda
- (xxiv) en su caso y con base en los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo ampliaciones en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; y
- (xxv) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la Regulación.

Patrimonio del Fideicomiso

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

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes;
- (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores;
- (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los Activos Objeto de Inversión y/o cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario de cualquier Vehículo de Inversión;
- (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de, o relacionado con, las Inversiones realizadas en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías;
- (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente;
- (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas durante la vigencia del Fideicomiso;
- (viii) los rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas;
- (ix) los derechos correspondientes a las Operaciones Derivadas; y
- (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

Emisión de los Certificados Bursátiles.

En cumplimiento a lo establecido en los artículos 2, fracción XVIII, segundo párrafo, 62, 63, 63 Bis 1, fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única, así como en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título, el Fiduciario, con base en las instrucciones que al efecto reciba el Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles.

Todos los Certificados Bursátiles que se emitan en términos del Contrato de Fideicomiso serán inscritos en el RNV, estarán listados en la BMV, serán ofrecidos en México a través de oferta pública restringida y serán depositados en Ineval.

Aportación Mínima Inicial

En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario realizará la Emisión Inicial por un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

Por la mera suscripción de los Certificados Originales, los Tenedores estarán obligados a (i) realizar Contribuciones Iniciales en la Fecha de Liquidación; y (ii) realizar Contribuciones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital.

Emisión Inicial; Inscripción y Listado de los Certificados Originales.

En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario, con la intervención del Intermediario Colocador, ofrecerá y colocará en cumplimiento de la Regulación aplicable, los Certificados Originales entre el público inversionista a través de una oferta pública restringida.

Emisiones Subsecuentes; Actualización de la Emisión.

Sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV en o antes de que tenga lugar una Emisión Subsecuente conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador, el Fiduciario colocará Certificados Subsecuentes en cada Fecha de Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital.

Ampliación

En ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión o el número de Certificados a emitir, una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen al menos 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, en primera o ulterior convocatoria.

Previo a la realización de la primera Llamada de Capital, se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión siempre y cuando se cuente con la aprobación de los Tenedores que representen 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento. En la Asamblea de Tenedores en donde se apruebe la ampliación del Monto Máximo de la Emisión se discutirán los términos para el establecimiento de un precio mínimo y demás condiciones que los potenciales inversionistas deben considerar y analizar para ser un Tenedor de Certificados Bursátiles, posterior a la Fecha de Emisión Inicial.

Para llevar a cabo una ampliación conforme al párrafo anterior se deberán (a) obtener las autorizaciones requeridas (incluyendo la actualización de la inscripción en el RNV), y (b) modificar los Documentos de la Emisión que resulten pertinentes; y en el entendido, además que, a partir de la fecha de la ampliación, la Coinversión del Administrador se calculará considerando la ampliación del Monto Máximo de la Emisión.

Llamadas de Capital

Durante el Periodo de Inversión (o posteriormente, en los casos expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso) y con base en las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, el Fiduciario realizará Llamadas de Capital.

Sujeto a lo establecido a continuación, el Administrador podrá decidir e instruir, a su entera discreción, el momento en que deben realizarse las Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. Lo anterior, en el entendido que, no se podrán llevar a cabo Emisiones Subsecuentes (i) cuyo monto acumulado, considerando el Monto Inicial de Emisión y el monto de las Emisiones Subsecuentes realizadas, exceda la suma de los Compromisos Totales de los Tenedores, y (ii) cuando en el Patrimonio del Fideicomiso existan cantidades derivadas de la Emisión Inicial Emisiones Subsecuentes realizadas que estén disponibles y sean suficientes para llevar a cabo Inversiones o Inversiones Adicionales, excepto si el Administrador considera de manera razonable que dicha Llamada de Capital

es necesaria para completar los recursos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, fondar las reservas, realizar Inversiones o desinversiones.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados para la consecución de los Fines del Fideicomiso y el cumplimiento de los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida inicial o en el mercado secundario, (i) acepta, reconoce, conviene, se obliga y, en su caso, se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a suscribir los Certificados y a realizar las Contribuciones hasta por un monto equivalente a su Compromiso Total.

A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario deberá, con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador (con copia al Representante Común), (a) actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, y (b) llevar a cabo los demás actos que sean necesarios para realizar la Emisión Subsecuente.

El Título será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar un Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente. Asimismo, el nuevo Título que sea depositado, deberá incluir, por lo menos, lo siguiente (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la Fecha de Emisión Inicial y cada una de las Fechas de Emisiones Subsecuentes, (iii) la cantidad pendiente de colocar del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, y (vii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Procedimiento para las Llamadas de Capital

Previo a la realización de una Llamada de Capital, con al menos 17 (diecisiete) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una Instrucción de Llamada de Capital, que deberá incluir, cuando menos, la siguiente información: (i) el número de Llamada de Capital; (ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la Fecha Límite de Suscripción, la Fecha de Contribución Adicional y la Fecha de Emisión Subsecuente; (iii) el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; (iv) el número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente; (v) el precio de colocación de cada Certificado Subsecuente; (vi) el formato de Carta de Ofrecimiento; (vii) la Instrucción de Llamada de Capital podrá incluir una indicación sobre el posible destino de los recursos que se obtendrán con la Llamada de Capital; y (viii) el estimado de los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con la Llamada de Capital.

El Fiduciario, con al menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de la Contribución Adicional, deberá notificar a los Tenedores sobre la Llamada de Capital correspondiente, mediante la publicación del aviso respectivo a través de EMISNET, mismo que deberá incluir la información mencionada en el párrafo anterior; en el entendido que dicha Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir de la primera notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación, al mismo tiempo, al Indeval a CNBV, a la BMV y al Representante Común a más tardar el Día Hábil siguiente al que se realice la Llamada de Capital correspondiente.

Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva, sea titular de Certificados Bursátiles, deberá (i) completar, firmar y entregar la Carta de Ofrecimiento al Fiduciario, a través de Indeval, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro, y (ii) pagar la Contribución Adicional

que corresponda a los Certificados Subsecuentes de esa Llamada de Capital en la Fecha de Contribución Adicional por conducto de Indeval.

El Fiduciario emitirá los Certificados Subsecuentes que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y se hayan pagado en la Fecha de Emisión Subsecuente (o aquellos que se hayan suscrito y pagado dentro del Periodo de Cura). La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente y se haya pagado la Contribución Adicional. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Subsecuentes que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la Dilución Punitiva que se describe en el presente Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Inversionista Institucional o Inversionista Calificado que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y ni la obligación de pagar los Certificados Subsecuentes que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por otro lado, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

En caso que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario, no hubiere recibido copia de las órdenes de suscripción giradas al Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital (dejando sin efectos la anterior) de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo hacer el anuncio respectivo a través de EMISNET a más tardar antes del inicio de operaciones del Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha Límite de Suscripción y estando obligado el Fiduciario a entregar a la CNBV, la BMV y al Representante Común copia de dicho anuncio, y a Indeval por escrito (o a través de los medios que ésta determine) a más tardar el Día Hábil siguiente a que se realice el mismo. 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 primer párrafo de la presente Sección, incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción y de la Fecha de Emisión Subsecuente, en cuyo caso dicha prórroga podrá realizarse siempre y cuando sea por un plazo adicional máximo de 2 (dos) Días Hábiles.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro por cada Tenedor de los Certificados en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso por parte de cada Tenedor como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Subsecuente, las Contribuciones Adicionales restantes de los Tenedores, el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha, y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha. En el entendido que dicho registro estará a disposición del Representante Común cuando éste lo solicite.

Una vez concluido el Periodo de Inversión, únicamente se podrán llevar a cabo Llamadas de Capital para los propósitos siguientes con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario:

- A.** para fondear las Reservas y pagar Gastos de Mantenimiento;
- B.** únicamente durante los 18 (dieciocho) meses siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión, para llevar a cabo Inversiones Adicionales (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que la suma de estas aportaciones no representen más del 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 8.10 del Contrato de Fideicomiso, y
- C.** para (i) pagar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) que se hubiesen aprobado y comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión.

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

El número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir en una Emisión Subsecuente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido que el número de Certificados Subsecuentes que efectivamente se emitan en una Emisión Subsecuente podrá ser ajustado para reflejar el monto que haya sido efectivamente suscrito y pagado en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente o en el Periodo de Cura, y que dicho ajuste no afectará los cálculos siguientes):

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

Dónde:

- X_i = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir en la Emisión Subsecuente correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas;
- Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente; y
- i = identifica el número de Llamada de Capital correspondiente.

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

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

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

El número de Certificados Bursátiles Subsecuentes a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

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

Dónde:

- C_i = al Compromiso por Certificado
- i = al número de Llamada de Capital correspondiente

Lo anterior en el entendido que, el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que deberá ofrecer suscribir y pagará cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

1. En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Dónde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial.

2. En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Dónde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital

3. En la tercera Llamada de Capital, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Dónde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

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

Periodo de Cura

El Fiduciario deberá otorgar un periodo de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente (el “Periodo de Cura”), en caso que los Tenedores incumplan parcial o totalmente con el

pago de las Contribuciones Adicionales en tiempo y forma, para que dichos Tenedores remedien su incumplimiento y así lo notifiquen al Fiduciario con copia al Representante Común.

Cualquier Tenedor que no haya suscrito los Certificados Bursátiles que le correspondían en la Llamada de Capital, podrá subsanar el incumplimiento antes y hasta la fecha de la terminación del Periodo de Cura mediante la realización del pago de (i) la totalidad del Monto Adicional Requerido, y (ii) una Comisión por Incumplimiento que deberá pagar el Tenedor, calculada sobre el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (la “TIIE”) a plazo de hasta 29 (veintinueve) días que sea publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México en la Fecha de Contribución Adicional en la que hubiere ocurrido el incumplimiento, que deberá pagar el Tenedor de los Certificados Bursátiles, con la finalidad de subsanar el incumplimiento antes de la terminación del Periodo de Cura (las “Comisiones por Incumplimiento”). El cálculo de las Comisiones por Incumplimiento lo realizará el Administrador y se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha del incumplimiento y hasta el día en el que efectivamente se haga el pago de la Contribución Adicional, entre 360 (trescientos sesenta) días. En caso que la TIIE deje de ser determinada o publicada se utilizará la tasa que la sustituya y a falta de ésta, las Comisiones por Incumplimiento se calcularán con base en la tasa más alta de certificados de la tesorería (CETES) a plazo de 28 (veintiocho) días, vigente en el momento en que ocurra el incumplimiento, de acuerdo a las publicaciones en la página de Internet del Banco de México o ajustándose la tasa así determinada de acuerdo con las variaciones mensuales de dicha tasa.

Las Comisiones por Incumplimiento deberán ser depositadas en la Cuenta General y utilizadas por instrucción del Administrador para (i) pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos documentados durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor y (ii) para constituir o reconstituir las Reserva para Gastos de o para aumentar el monto depositado en la Cuenta de Administración para destinarlo a Inversiones. Indeval no intervendrá en el cálculo de la Comisión por Incumplimiento.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario deberá notificar sobre el Periodo de Cura a los Tenedores, mediante la publicación del anuncio respectivo a través de EMISNET. El Fiduciario deberá entregar en la misma fecha señalada, un aviso por escrito al Indeval (o a través de los medios que ésta determine) a la CNBV, a la BMV y copia de dicha notificación al Representante Común, indicando, cuando menos, la siguiente información: (i) el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores, no deberá exceder el Compromiso Total de cada Tenedor; (ii) la fecha en que cada Contribución Adicional deberá estar disponible, que en todo caso será a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva; (iii) el precio de colocación de cada Certificado Bursátil Subsecuente; (iv) el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que cada Tenedor deberá recibir derivado de su Contribución Adicional; y (v) el monto de la Comisión por Incumplimiento que deberá ser pagada por los Tenedores que incumplieran la Llamada de Capital.

A más tardar el Día Hábil siguiente a que el Fiduciario haya publicado el aviso respecto del inicio del Periodo de Cura, cada Tenedor que en dicha fecha sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación aplicable, y que haya incumplido con la Llamada de Capital de que se trate, (i) deberá suscribir por conducto de Indeval, dentro del Periodo de Cura, los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a la Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados Subsecuentes, por conducto de Indeval, a más tardar en la fecha de terminación del Periodo de Cura.

El Título que se sustituya o se canjeé de cada Emisión Subsecuente deberá considerar los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en la Fecha de Emisión Subsecuente y los Certificados Bursátiles Subsecuentes suscritos y que serán pagados en el Periodo de Cura.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario transferirá a través de Indeval el número de Certificados Subsecuentes de la Emisión Subsecuente correspondiente, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron los Certificados Subsecuentes al término del Periodo de Cura.

Penas Convencionales. Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y/o paga en su totalidad los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Subsecuentes conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles (incluyendo Efectivo Excedente), ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se adoptan, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se celebren las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

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

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, los montos contribuidos por los Tenedores que hayan incumplido con el pago de una Contribución Adicional hasta la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (o, en su caso, concluido el Periodo de Cura), continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso sin que proceda su devolución.

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no contribuyan los montos que les corresponda conforme a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados Subsecuentes que se coloquen en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso Total, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y Periodo de Inversión que se establece en el presente prospecto de colocación de los Certificados, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar una o más Inversiones y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados Subsecuentes por un monto mayor al Compromiso Total que haya adquirido a la Fecha de Emisión Inicial o que le derive de la adquisición posterior de Certificados Bursátiles, sin embargo, en caso que algún Tenedor incumpla con el pago de una Contribución Adicional, los Certificados Subsecuentes que le correspondieran a dicho Tenedor serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir dichos Certificados Subsecuentes.

Cualquier modificación a las penas establecidas en el Contrato de Fideicomiso, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso, y por ende, del Acta de Emisión y Título, lo cual podrá ocurrir mediante la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Restricciones a la Transferencia de los Certificados Bursátiles

Las disposiciones establecidas en el presente apartado, no deberán considerarse como, y el Comité Técnico no adoptará medidas que hagan nulo el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores, ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única, por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, a fin de evitar la adquisición de los Certificados Bursátiles, que pudiere limitar el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Administrador en perjuicio de los Tenedores minoritarios, el Tenedor y aquéllos inversionistas que no son Inversionistas Permitidos que, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, pretendan adquirir, por cualquier medio en el mercado secundario la titularidad de Certificados Bursátiles, ya sea en forma directa o indirecta, dentro o fuera de alguna bolsa de valores, sin importar el número de Certificados Bursátiles que sean objeto de la posible adquisición, requerirán de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha operación.

Lo anterior, en el entendido que los Tenedores podrán traspasar o de cualquier forma enajenar los Certificados de los que sean titulares sin requerir de autorización previa a favor de (i) sus Afiliadas, (ii) otros Tenedores o (iii) otros Inversionistas Institucionales (conjuntamente las entidades señaladas en los incisos (i) a (iii), los “Inversionistas Permitidos”) para lo cual únicamente bastará con presentar un aviso al Comité Técnico previo a dicha enajenación o adquisición, por conducto de su Presidente y/o Secretario, en el cual deberán indicar el nombre de la persona o personas que adquirirán los Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles a ser adquiridos. El Comité Técnico podrá solicitar la información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución.

El o los Tenedores y aquéllos inversionistas que no son Inversionistas Permitidos interesados en adquirir, en cualquier momento posterior a la Emisión Inicial, Certificados Bursátiles, ya sea en forma directa o indirecta, deberán presentar por escrito una solicitud de autorización al Comité Técnico, por conducto de su Presidente y/o Secretario, la cual deberá indicar lo siguiente: **(i)** el número de Certificados que pretenda adquirir y la fecha en que pretenda adquirirlos; **(ii)** el nombre, nacionalidad e información general de cada uno de los potenciales adquirentes; y **(iii)** manifestación sobre si existe la intención de adquirir un porcentaje mayor de los Certificados Bursátiles; en el entendido que, el Comité Técnico podrá solicitar la información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución, siempre y cuando sea consistente con la información que se pudiera requerir para evaluar la solicitud de autorización y no se imponga una carga significativa a los Inversionistas Calificados que presenten la solicitud de autorización correspondiente.

Una vez que el Presidente y/o el Secretario del Comité Técnico hayan recibido la solicitud de adquisición de los Certificados Bursátiles correspondientes, contarán con un plazo de 3 (tres) Días Hábiles siguientes para convocar a una sesión del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se haya notificado la solicitud de adquisición de los Certificados Bursátiles al Presidente y/o al Secretario del Comité Técnico. La falta de emisión de una resolución en el plazo señalado será interpretada como si el Comité Técnico hubiera aprobado la adquisición propuesta. A efectos de emitir su resolución, el Comité Técnico deberá considerar los siguientes aspectos: **(i)** si la adquisición que se pretenda llevar a cabo es en el mejor interés de los Tenedores, incluyendo respecto de la capacidad de que se cumplan los Fines del Fideicomiso, incluyendo, en su caso, la realización de Distribuciones a los Tenedores; y **(ii)** si la adquisición de los Certificados Bursátiles pudiere resultar en la limitación del cumplimiento de las obligaciones y funciones del Administrador en perjuicio de los Tenedores minoritarios; en el entendido que en todo caso se estará sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En adición a lo anterior, el Comité Técnico no podrá negar la autorización para adquirir Certificados Bursátiles siempre y cuando (1) se compruebe que el potencial adquirente tiene solvencia moral y solvencia económica suficiente para cumplir con la obligación de realizar Contribuciones Adicionales con base en el Compromiso Total que conlleva la suscripción de los Certificados Bursátiles y (2) no se genere un impacto fiscal negativo a los

Tenedores, al Fideicomiso, a los Vehículos de Inversión. El Comité Técnico podrá negar la autorización si el potencial adquirente es un competidor del Administrador. No obstante lo anterior, no serán considerados como competidores del Administrador: las sociedades administradoras de fondos para el retiro, las sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro o los Tenedores, actuales o futuros de Certificados Bursátiles, según corresponda.

En caso que algún Inversionista Institucional esté interesado en adquirir, en cualquier momento posterior a la Emisión Inicial, Certificados Bursátiles, ya sea en forma directa o indirecta, deberán presentar por escrito una notificación al Comité Técnico, por conducto de su Presidente y/o Secretario, la cual deberá indicar lo siguiente: **(i)** el número de los Certificados que sean propiedad de los Inversionistas Institucionales que pretenden realizar la adquisición o, en su caso, hacer mención respecto a que dichos Inversionistas Institucionales no son Tenedores a la fecha de la solicitud; **(ii)** el número de Certificados que pretenda adquirir y la fecha en que pretenda adquirirlos; **(iii)** el nombre, nacionalidad e información general de cada uno de los potenciales adquirentes; y **(iv)** manifestación sobre si existe la intención de adquirir un porcentaje mayor de los Certificados Bursátiles; en el entendido que el Comité Técnico podrá solicitar de los Inversionistas Institucionales interesados información adicional que considere necesaria o conveniente, sin que se imponga una carga significativa a los Inversionistas Institucionales que presenten la notificación correspondiente.

Cualquier Inversionista Institucional o Inversionista Calificado que adquiera Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no podrá **(i)** ejercer los derechos a designar a miembros del Comité Técnico, **(ii)** solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso, de la LMV y de la Circular Única, y **(iii)** asistir y votar en las Asambleas de Tenedores, por lo que no serán considerados para integrar el quórum de instalación y/o votación correspondiente; en el entendido que, en todos los casos anteriores, exclusivamente por lo que hace a los Certificados Bursátiles que hayan adquirido sin la previa autorización del Comité Técnico requerida en términos de la presente sección, no así respecto de los Certificados Bursátiles correspondientes a la participación que anteriormente mantengan dichos Tenedores, en tanto se encuentren en el supuesto de incumplimiento, careciendo además de efectos jurídicos frente al Fideicomiso los actos realizados por dichos Tenedores por lo que respecta a los Certificados Bursátiles adquiridos sin la autorización previa (o sin haber dado aviso, según sea el caso) del Comité Técnico, lo cual no obsta para que tales Certificados Bursátiles sí otorguen el derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores. Lo anterior, sin perjuicio de continuar los Tenedores en mención con sus obligaciones de cumplir con las Llamadas de Capital en términos del Contrato de Fideicomiso respecto de la totalidad de los Certificados de los que sean titulares y en el entendido que los Certificados Subsecuentes que suscriban y paguen con motivo de la Llamada de Capital no estarán sujetos a las limitaciones previstas en el presente párrafo. El Comité Técnico deberá mantener informado al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común sobre la adquisición de Certificados Bursátiles en violación a lo aquí previsto, así como respecto a los procesos de aprobación que se encuentre realizando.

Inversiones

El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, deberá destinar los Compromisos Totales de los Tenedores (menos las Reservas y Gastos del Fideicomiso correspondientes) a realizar proyectos e inversiones en Activos Inmobiliarios, ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en: Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional (las "Inversiones").

Lineamientos de Inversión

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el desarrollo, la implementación y la estrategia de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, así como la aprobación de las Inversiones, desinversiones y de las decisiones para llevar a cabo el otorgamiento de créditos o financiamientos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.

El Fideicomiso únicamente realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios que cumplan con los siguientes lineamientos (los "Lineamientos de Inversión"):

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Lineamientos de Apalancamiento

Los Pasivos Financieros que sean necesarios para realizar las Inversiones, Inversiones Adicionales y, en general, para conseguir los Fines del Fideicomiso, se contratarán a través de los Vehículos de Inversión conforme a los Lineamientos de Apalancamiento que apruebe la Asamblea de Tenedores y que, de manera general, se describen en el “**Anexo J**” del Contrato de Fideicomiso.

Proceso de Aprobación de Inversiones

Las Inversiones deberán realizarse de conformidad con las reglas establecidas a continuación:

- (i) El Administrador deberá investigar, analizar y estructurar las Inversiones, y tomar otras acciones requeridas con el fin de concretar dichas oportunidades de Inversión, en el entendido que cada una de dichas Inversiones potenciales deberán cumplir con los requisitos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Conforme a lo anterior, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión que cubra, por lo menos, los siguientes aspectos: (a) descripción del negocio (incluyendo una descripción y ubicación del Activo Inmobiliario, un análisis de la zona de influencia, viabilidad normativa, de servicios y vecinal); (b) evaluación financiera del Activo Inmobiliario, incluyendo su valor de mercado; (c) términos y estructura en la que se realizaría la Inversión, incluyendo su precio y si se celebrará a través de un Vehículo de Inversión, si contará con la inversión de el o los Vehículos Paralelos o cualquier tercero, especificando el porcentaje de participación de dicho Vehículo Paralelo o tercero, así como el monto de la Inversión con el que el Administrador estará coinvertiendo, así como la necesidad de contratar o no un seguro de propiedad (*title insurance*), (d) los principales riesgos (ya operativos, ya legales) y posibles retornos de la Inversión, (e) los asesores legales y financieros propuestos para realizar las auditorías (*due diligence*) respecto a la posible Inversión, (f) análisis del Asesor Técnico Independiente (g) si la posible Inversión representa o es considerada una operación con Partes Relacionadas o si pudiere presentar algún conflictivo de interés. Cada uno de los Memoranda de Inversión que el Administrador elabore deberá estar a disposición del Comité Técnico, del Fiduciario y del Representante Común en representación de los Tenedores, pudiendo este último hacerlo del conocimiento de los Tenedores que así se lo soliciten por escrito, en el entendido que dichos Tenedores estarán obligados a guardar en estricta confidencialidad del Memorándum de Inversión y toda la información contenida y/o referida en el mismo.
- (ii) Según el Monto de Inversión, el Memorándum de Inversión (1) deberá ser presentado al Comité Técnico con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la celebración de la sesión respectiva, o (2) deberá estar disponible para revisión por los Tenedores con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la celebración de la Asamblea de Tenedores, que, en su caso, haya de aprobar la Inversión respectiva.
- (iii) Una vez que se haya determinado una oportunidad de inversión y elaborado el Memorándum de Inversión, la propuesta de Inversión deberá ser presentada al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según el porcentaje del Monto Máximo de la Emisión que represente, entregando a éstos y según corresponda, el Memorándum de Inversión correspondiente.

En caso que alguna Persona distinta e independiente al Fiduciario, a cualquier Vehículo de Inversión, al Administrador o a los Vehículos Paralelos pretendan participar en la potencial Inversión, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión a la aprobación del Comité Técnico, sin importar el Monto de Inversión. Para aprobar las operaciones a que hace referencia este párrafo, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador, o por las Partes Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité técnico.

En caso que se requiera la aprobación del Comité Técnico, deberá hacerse llegar dicho documento con la anticipación indicada en el inciso (ii) inmediato anterior al Presidente y/o al Secretario del Comité Técnico, quienes al momento de recibirlo deberán convocar, a más tardar el Día Hábil siguiente, una sesión del Comité Técnico para su celebración lo más pronto posible, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que reciban el Memorándum de Inversión para aprobar, en su caso, por mayoría de votos la oportunidad de inversión de que se trate, cuando ésta represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que dicha Inversión directa o indirectamente, se lleve a cabo en una o más operaciones que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 18 (dieciocho) meses a partir de que se concrete la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola. Por su parte, la Asamblea de Tenedores se reunirá previa convocatoria efectuada por el Fiduciario a solicitud del Administrador, para aprobar, en su caso, por mayoría de votos la oportunidad de inversión de que se trate, cuando ésta represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, ya sea que dicha Inversión directa o indirectamente, se lleve a cabo en una o más operaciones que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 18 (dieciocho) meses a partir de que se concrete la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola. En caso de que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores no resuelvan las oportunidades de inversión en términos del Memorándum de Inversión, aplicará la negativa ficta, es decir, no se entenderán aprobadas, por lo que el Administrador deberá volver a presentarlas para su aprobación en el órgano de administración que corresponda.

- (iv) La Asamblea de Tenedores deberá aprobar las Inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 10% 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 18 (dieciocho) 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: (a) aquellas relacionadas respecto de las sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso Emisor realice inversiones, del Fideicomitente o del Administrador o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, (b) que representen un conflicto de interés. En este caso, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) o (b) de este párrafo (los “Tenedores Relacionados”), o que actúen como Administrador, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la citada asamblea.

El Comité Técnico deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades o vehículos sobre los cuales el Fideicomiso Emisor realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés. Para aprobar las operaciones a que hace referencia este párrafo, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador, o por las Partes Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

- (v) En todo caso, las desinversiones o venta de activos propiedad del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión estará sujeta al mismo mecanismo y reglas previstas en el Contrato de

Fideicomiso para la realización de las Inversiones (salvo por el Memorandum de Inversión, el cual no será necesario para el caso de desinversiones).

Exclusividad

A. Disposiciones Generales. Desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta, lo que suceda primero entre, (i) la fecha de conclusión del Periodo de Inversión, o (ii) la fecha en que el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Vehículo de Inversión, haya invertido (incluyendo las cantidades utilizadas para pagar los Gastos del Fideicomiso) o asumido la obligación de invertir (incluyendo las cantidades reservadas para Inversiones Adicionales y las cantidades en la Reserva de Gastos) el 90% (noventa por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, o (iii) la fecha en que el Administrador sea destituido con o sin causa de su cargo, en términos del Contrato de Administración; el Fideicomiso y cualquier Vehículo de Inversión serán los únicos vehículos a través de los cuales el Grupo Inmobiliario y los Funcionarios Clave busquen y realicen Inversiones en Activos Inmobiliarios con las características previstas en los Lineamientos de Inversión, con excepción de las inversiones que realicen los Vehículos Paralelos junto con el Fideicomiso.

El Fideicomitente se obliga a proporcionar al Fiduciario copia de el o los documentos en los que conste que el Grupo Inmobiliario y los Funcionarios Clave han asumido las obligaciones de exclusividad previstas en el Contrato de Fideicomiso, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial.

B. Excepciones. Las obligaciones de exclusividad a cargo del Grupo Inmobiliario y Funcionarios Clave a que se refiere esta sección no aplicarán a:

(i) los servicios de desarrollo, diseño, construcción, corretaje y/o administración que pueda prestar cualquier integrante del Grupo Inmobiliario en relación con cualquier proyecto de inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión;

(ii) cualquier servicio o actividad relacionada con inversiones realizadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial por cualquier integrante del Grupo Inmobiliario o los Funcionarios Clave; y

(iii) las Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión, pero para las cuales el Comité Técnico (con el voto de la mayoría de los Miembros Independientes) y/o la Asamblea de Tenedores (con el voto de la mayoría de los Tenedores que no sean Tenedores Relacionados), según corresponda, no haya aprobado la realización de dicha Inversión, siempre que el Grupo Inmobiliario acabe realizando la Inversión en términos sustancialmente iguales a los que se presentó al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores. El Administrador deberá notificar por escrito al Comité Técnico, en la primera sesión que tenga lugar después de la realización de una Inversión de las mencionadas en el presente numeral, una descripción de los términos y condiciones en las que se llevó a cabo dicha Inversión.

Asimismo, el Administrador acepta y reconoce que, en caso que los comités internos del Administrador hubieren rechazado la realización de una determinada posible Inversión por parte del Fideicomiso, dicha Inversión no podrá realizarse por el Grupo Inmobiliario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Vehículos de Inversión

El Administrador, considerando las características particulares de la Inversión, podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento que lleve a cabo una Inversión directamente o que dicha Inversión se lleve a cabo a través de uno o más Vehículos de Inversión, que serán creados o controlados directamente por el Fideicomiso para realizar las Inversiones, o bien, que el Fiduciario adquiera el Control de ciertos Vehículos de Inversión mexicanos (incluyendo fideicomisos mexicanos) ya constituidos.

Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador para dichos fines, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir y/o fondar a dichos Vehículos de Inversión, incluyendo sin limitación, para los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, celebrar el contrato de fideicomiso, realizar cualquier aportación o afectación a dicho fideicomiso u otorgar financiamiento a dicho fideicomiso. El Administrador deberá mantener registros de las aportaciones, afectaciones y financiamientos

realizados a los Vehículos de Inversión, así como de las Inversiones realizadas y enviar copia de dicha inscripción del registro al Representante Común.

El Administrador se obliga o, en su caso, se obliga a causar que las resoluciones tomadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso sean obligatorias y se cumplan en lo que corresponda a nivel de cualquier Vehículo de Inversión o Activo Inmobiliario en los que participe, directa o indirectamente, el Fideicomiso, debiéndose causar que los requisitos para la toma de cualquier decisión (incluyendo la aprobación de cualquier Inversión, Inversión Adicional o desinversión) o cualquier disposición de gobierno corporativo contenida en el presente, se observe a nivel de cualquier Vehículo de Inversión o Activo Inmobiliario en las que participe, directa o indirectamente, el Fideicomiso. En el caso de aquellas Inversiones en los que el Fideicomiso esté asociado con un tercero, la política de toma de decisiones, gobierno corporativo y demás derechos serán aquellos que se pacten con el tercero en cuestión, debiendo el Administrador causar, en todo caso, que las disposiciones relevantes del Contrato de Fideicomiso no se vean vulnerados o afectados derivado de su participación indirecta.

El Administrador, actuando como administrador del Fideicomiso, tendrá el derecho de instruir al fiduciario (o a la Persona actuando en un carácter similar) de cada Vehículo de Inversión, para que lleve a cabo cualesquiera actividades contempladas dentro de los fines de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación, otorgar los poderes necesarios al Administrador o a las Personas que el Administrador instruya para llevar a cabo la administración del día a día del Vehículo de Inversión; en el entendido, que, si el Administrador es destituido de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Administrador dejará de tener el derecho de instruir al fiduciario del Vehículo de Inversión, y, hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, únicamente el Representante Común, actuando de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, tendrá dicho derecho a instruir al fiduciario de dicho Vehículo de Inversión; lo anterior, en el entendido que los poderes que, en su caso, hayan sido otorgados por el Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador se entenderán revocados a partir de la fecha en que el Administrador sea destituido efectivamente.

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

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para transmitir o reestructurar las Inversiones entre cualquier Vehículo de Inversión que mantenga el Fideicomiso (incluyendo sin limitar, a través de cesiones de derechos fideicomisarios o enajenaciones de participaciones en el capital social de cualquier Vehículos de Inversión). El Administrador tendrá derecho a determinar, a su discreción, los términos y condiciones para dicha transmisión o reestructura. Una vez que el Fiduciario reciba del Administrador una instrucción por escrito para dichos propósitos, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones que sea necesarias o convenientes para poder efectuar dicha transmisión o reestructura.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario que termine o liquide cualquier Vehículo de Inversión que no mantenga ninguna Inversión para el beneficio del Fideicomiso.

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

Coinversión

A) VEX, en su carácter de Coinversionista se obliga a invertir (junto con él, y en paralelo al, Fideicomiso) directa o indirectamente un monto de MXN\$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de pesos 00/100) (la “**Coinversión del Administrador**”).

Lo anterior en el entendido que (i) por lo menos una tercera parte de la Coinversión del Administrador será contribuido por VEX, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas y que el monto restante será contribuido por

los Vehículos Paralelos, y (ii) el Coinversionista y los Vehículos Paralelos se obligarán a desinvertirse de las Inversiones de manera simultánea y en los mismos términos que con el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión.

La Coinversión del Administrador será realizada en efectivo y podrá ser realizada (i) a nivel del Activo Objeto de Inversión, (ii) o a través de aportaciones o contribuciones al o a los Vehículos de Inversión de que se trate, o (iii) a través de la adquisición de Certificados Bursátiles.

Las obligaciones de coinversión a que se refiere el párrafo inmediato anterior cesarán de manera automática en caso que el Administrador sea destituido, con o sin causa, de su cargo en términos del Contrato de Administración.

B) Vehículos Paralelos. Los Vehículos Paralelos invertirán conjuntamente con el Fideicomiso, sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio, alcance u objeto de inversión del Vehículo Paralelo o similares en la medida que le sea posible y reciba las autorizaciones correspondientes de sus órganos internos. Las Inversiones y desinversiones que realicen los Vehículos Paralelos, serán sustancialmente en los mismos términos y condiciones a las Inversiones y desinversiones que realice el Fideicomiso y simultáneas a las mismas, incluyendo términos económicos y corporativos que no sean más favorables para dichos Vehículos Paralelos que aquéllos del Fideicomiso.

Los Vehículos Paralelos serán responsables *pro rata* de los Gastos de Inversión respecto de la Inversión o desinversión correspondiente. Para efectos de claridad, los Vehículos Paralelos serán responsables de pagar su parte proporcional de las indemnizaciones que se deban pagar a las Personas Cubiertas respecto de una Inversión o desinversión como parte de los Gastos de Inversión.

Cuentas

El Fiduciario, para el adecuado cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, deberá crear y mantener cuentas contables, así como abrir y mantener abiertas cuentas bancarias y de valores a nombre del Fideicomiso en CI Banco o en cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa que el Administrador le instruya por escrito, siempre y cuando dichas entidades financieras cuenten con la calificación máxima en escala nacional emitida por al menos dos instituciones calificadoras de valores autorizadas por la CNBV. Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, en la medida en que sea posible, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas mediante registros contables internos en lugar de abrir cuentas bancarias o de inversión para cada una de las Cuentas, si dichos registros proporcionan el nivel adecuado de control e identificación necesarios para los Fines del Fideicomiso a juicio del Administrador. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas mantenidas por el Fideicomiso, podrán ser mediante transferencias electrónicas, asientos contables o por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para dichos propósitos.

Al crear dichas Cuentas, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador toda la información que identifique dichas Cuentas que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones conforme a el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el nombre de la institución financiera en donde la Cuenta se abrió y los números de identificación respectivos para cada una de las Cuentas.

A efecto de llevar a cabo cualquier disposición de las Cuentas a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para constituir la Reserva para Gastos (incluyendo la Reserva para Gastos Adicionales y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente) con la finalidad de pagar Gastos del Fideicomiso, Gastos de Inversión, transferir recursos a las Cuentas, llevar a cabo Inversiones de Efectivo, Inversiones e Inversiones Adicionales, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá enviar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una notificación con al menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la Fecha de Depósito que corresponda, señalando el monto requerido, la cuenta de destino de los recursos y el destino de los recursos, mismo que deberá ser conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario ejecutará los actos referidos en la Notificación de Disposición, exclusivamente cuando el contenido de la misma sea conforme con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta General. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta una cuenta concentradora en Pesos en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que el Fiduciario deberá recibir o depositar, en su caso, las siguientes cantidades (la “**Cuenta General**”):

- A. En la Fecha de Emisión Inicial, el Monto Inicial de Emisión;
- B. En las Fechas de Emisión Subsecuente, el Monto Adicional Requerido a cada uno de los Tenedores

En la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente el Fiduciario utilizará los recursos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes para **(i)** pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación, en dicha fecha o tan pronto como sea posible después de la misma, en el entendido que los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación deberán depositarse en la Cuenta de Administración antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Tenedores y **(ii)** constituir o reconstruir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

La cantidad remanente deberá ser depositada en la Cuenta de Administración para ser utilizada conforme lo previsto en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso, sujeto a lo siguiente: **(i)** durante el Periodo Inicial, los recursos deberán ser depositados en la Cuenta de Administración en las Fechas de Depósito que señale el Administrador para realizar las Inversiones y pagar Gastos de Inversión por lo que en tanto no se requieran recursos, dichas cantidades deberán permanecer depositadas en la Cuenta General; y **(ii)** una vez concluido el Periodo Inicial, los recursos remanentes de la Cuenta General, así como los recibidos con motivo de las Llamadas de Capital deberán depositarse en la Cuenta de Administración precisamente en las Fechas de Emisión Subsecuente.

Para efectos de claridad, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisión Inicial se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución del Preferente desde la fecha en que dichas cantidades hayan sido efectivamente utilizadas y depositadas en la Cuenta de Administración. A su vez, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisiones Subsecuentes se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución del Preferente desde la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda.

Reserva para Gastos. En la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador con copia para el Representante Común, deberá constituir o reconstituir una cuenta destinada a reserva para gastos por la cantidad de \$5'000,000.00 (cinco millones de Pesos 00/100) (la “Cuenta de Reserva para Gastos”, y el importe de la misma, la “**Reserva para Gastos**”). Asimismo, previa instrucción del Administrador con copia para el Representante Común la Reserva para Gastos deberá reconstituirse en cada Fecha de Emisión Subsecuente o tan pronto como sea posible después de las mismas, de ser aplicable.

Los recursos que sean necesarios para pagar Gastos de Mantenimiento no podrán pagarse directamente de la Cuenta de Reserva para Gastos sino que se deberán depositar en la Cuenta de Administración antes de erogarse, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente.

En cualquier momento en que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos sean insuficientes para pagar Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario, previa notificación al Representante Común, podrá utilizar, en su caso, los recursos depositados en primer término en la Reserva para Gastos Adicionales y, de no ser suficiente, en las otras Cuentas del Fideicomiso que sean necesarios para hacer frente al pago correspondiente, con prelación preferente a la realización de cualquier Inversión, Inversión Adicional y cualquier Distribución, y de conformidad con las instrucciones del Administrador; en caso que dichos recursos provengan de la Cuenta General, de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, de la Cuenta de Montos No Dispuestos o de la Cuenta de Reembolsos, dichos recursos deberán depositarse en la Cuenta de Administración antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente.

Asimismo, los recursos provenientes de esta Cuenta de Reservas, se depositarán en la Cuenta de Administración, con la finalidad de **(i)** aplicarse al pago de los honorarios de los Miembros Independientes, **(ii)** que el Administrador, mediante instrucción previa al Fiduciario, contrate a cualesquier asesores independientes que requieran para cumplir con los fines del Fideicomiso; en el entendido que, la opinión de dicho asesores independientes no será vinculante

para el Fiduciario, el Administrador y/o el Comité Técnico, y que la contratación o trabajo del mismo no modificará los plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso para la deliberación de asuntos o toma de decisiones. De igual manera, los recursos utilizados para los conceptos antes mencionados se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente.

Reserva para Gastos Adicionales. En la fecha en que el Fideicomiso reciba los recursos de una desinversión, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario deberá constituir o reconstituir una cuenta de reserva en la cual se deberán depositar los recursos que se obtengan de las desinversiones, que sean necesarios para pagar Gastos de Mantenimiento (la “**Reserva para Gastos Adicionales**”); en el entendido que, las cantidades que se encuentren depositadas en la Reserva para Gastos Adicionales, se podrán erogar directamente sin pasar por la Cuenta de Administración, y por lo tanto no se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Fideicomisarios en Primer Lugar.

En cualquier momento en que los recursos depositados en la Reserva para Gastos sean insuficientes para pagar Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario podrá utilizar los recursos depositados en la Reserva para Gastos Adicionales que sean necesarios para hacer frente al pago correspondiente, con prelación a la realización de cualquier Distribución, y de conformidad con las instrucciones del Administrador.

En la Fecha de Vencimiento o en cualquier otra fecha en que el Administrador determine que los recursos remanentes en la Reserva para Gastos Adicionales, de haberlos, no serán requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, se transferirán a las Cuentas de Distribuciones y se le dará tratamiento de Flujo Bruto a dichos recursos remanentes.

Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá abrir una cuenta con la cantidad inicial equivalente a \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100). Con cargo a esta Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, los Tenedores y Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a contratar (por medio de instrucción al Fiduciario a través del Representante Común o del Comité Técnico, según sea el caso), a cualesquier asesores independientes que requieran para salvaguardar o incrementar el Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones a los Tenedores; en el entendido que, la opinión de dicho asesor independiente no será vinculante para el Fiduciario, el Administrador y/o el Comité Técnico, y que la contratación o trabajo del mismo no modificará los plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso para la deliberación de asuntos o toma de decisiones. Las cantidades que se encuentren depositadas en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente se podrán erogar directamente sin pasar por la Cuenta de Administración, y por lo tanto no se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Fideicomisarios en Primer Lugar.

El Fiduciario liberará los recursos depositados en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente cuando reciba instrucción escrita del Representante Común o del Comité Técnico, según sea el caso, con la previa aprobación **(i)** de la Asamblea de Tenedores, cuando la contratación pretenda ser realizada por los Tenedores, o **(ii)** del Comité Técnico (en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día) en caso que la contratación pretenda ser realizada por los Miembros Independientes de dicho Comité Técnico.

La Reserva para Gastos de Asesoría Independiente podrá reconstituirse, por una sola vez, en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta General y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Cuenta de Administración. Es la Cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la que se depositarán **(i)** durante el Periodo Inicial, **(a)** los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación, **(b)** una vez que se haya constituido la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, los recursos que sean requeridos de tiempo en tiempo en las Fechas de Depósito para la realización de las Inversiones y pago de Gastos de Inversión, y **(c)** los recursos provenientes de la Reserva para Gastos que sean requeridos para cubrir Gastos de Mantenimiento; **(ii)** una vez concluido el Periodo Inicial, **(a)** los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación, **(b)** una vez que se haya reconstituido la Reserva para Gastos, los recursos remanentes de las Emisiones Subsecuentes que se reciban en las Fechas de Emisión Subsecuentes con motivo de las Llamadas de Capital, y **(c)** los recursos provenientes de la Reserva para Gastos que sean necesarios para cubrir Gastos de Mantenimiento.

Con cargo a esta Cuenta, el Fideicomiso llevará a cabo (a) las Inversiones e Inversiones Adicionales; (b) el pago de los Gastos de Emisión y Colocación en la Fecha de Emisión Inicial, así como en las Fechas de Emisión Subsecuentes, según corresponda, los Gastos de Inversión, incluyendo aquéllos Gastos de Inversión que deban pagarse al Administrador, conforme a las instrucciones que este último le proporcione, siempre y cuando dichos gastos sean razonables y comprobables; (c) el pago de Gastos de Mantenimiento con recursos provenientes de la Reserva para Gastos, en términos de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso; (d) el pago de pasivos a cargo del Fideicomiso de conformidad con el Anexo J; en el entendido que, todos los conceptos mencionados en los incisos (a) a (d) del presente párrafo se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente.

A efecto de llevar a cabo cada Inversión, el Fiduciario estará obligado a depositar las cantidades que el Administrador le instruya por escrito. Para tales efectos, el Administrador deberá enviar al Fiduciario, con copia al Representante Común, una notificación con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Depósito, señalando el monto requerido, y un aviso dentro de 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Depósito en el que señale el monto definitivo, en su caso, y las especificaciones de la cuenta bancaria en la que deba depositarse la cantidad solicitada.

Una vez concluido el Periodo de Inversión, los recursos que se encuentren en la Cuenta Administración se podrán utilizar para los propósitos siguientes con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador:

- A. para fondear las Reservas y pagar Gastos de Mantenimiento;
- B. únicamente durante los 18 (dieciocho) meses siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión, para llevar a cabo Inversiones Adicionales (incluyendo los Gastos de Inversión correspondientes); siempre que la suma de estas aportaciones no representen más del 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión y sujeto a lo establecido en la Cláusula 8.10 del Contrato de Fideicomiso;
- C. para (i) pagar Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) que se hubiesen aprobado y comprometido durante el Periodo de Inversión, incluyendo los Gastos de Inversión; y
- D. para transferirse a la Cuenta de Distribuciones dándoles el tratamiento de Flujo Bruto y aplicando lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones. El Fiduciario deberá abrir y mantener abierta, previa instrucción del Administrador, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta en la cual se depositarán, en cualquier Día Hábil, los Flujos que deban distribuirse a los Tenedores, así como todas las demás cantidades que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso por cualquier concepto no previsto para ingresar a otra Cuenta conforme al Contrato Fideicomiso (la “**Cuenta de Distribuciones**”).

Todos los impuestos que el Administrador deba enterar a nombre y por cuenta del Fiduciario, de conformidad con la Regulación aplicable incluyendo las retenciones en materia de Impuesto Sobre la Renta sobre cualesquiera Distribuciones, o por los rendimientos no exentos de impuestos, generados por la adquisición de los Certificados Bursátiles o sobre la ganancia generada por la venta de dichos títulos deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Distribuciones con prelación preferente a cualquier Distribución.

No obstante lo anterior, las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos en concepto de impuestos en la medida que la Regulación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona distinta al Fiduciario, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor.

Cuenta del Fideicomiso en Segundo Lugar. El Fiduciario deberá abrir, previa instrucción del Fideicomisario en Segundo Lugar, y mantener abierta en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una cuenta a ser identificada para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “**Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar**”, en la que se depositarán la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

En caso que el Administrador tenga derecho a recibir cantidades por concepto de Distribución No Preferente o Distribución Excedente durante el Periodo de Inversión, (a) el 50% (cincuenta por ciento) de dichos montos serán

acreditados y pagados al Fideicomisario en Segundo Lugar en o alrededor de la fecha de su recepción, y (b) el 50% (cincuenta por ciento) restante se mantendrá en depósito en el Fideicomiso, en un registro contable especial o cuenta de orden (el “Escrow”). Las cantidades depositadas en Escrow se invertirán en Inversiones Permitidas hasta que transcurran 18 (dieciocho) meses terminado el Periodo de Inversión (la “Fecha de Liberación del Escrow”). En la Fecha de Liberación del Escrow, las cantidades en depósito que no fueran utilizadas de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso serán distribuidas y pagadas al Administrador en concepto de Distribución No Preferente y Distribución Excedente.

Todos los impuestos atribuibles al Fideicomisario en Segundo Lugar que el Fiduciario deba enterar, en el caso de que legislación aplicable lo prevea, a partir de la primera Desinversión, en términos de la Cláusula Vigésimo Tercera del Contrato de Fideicomiso (incluyendo, en su caso, el Impuesto Sobre la Renta), deberán pagarse con cargo a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar con prelación a cualquier Distribución al Fideicomisario en Segundo Lugar, a la cuenta que por escrito le instruya el Fideicomitente a efecto de que sea directamente el Fideicomitente, siempre y cuando la legislación fiscal vigente así lo establezca, quien cumpla con la obligación de enterar todos aquellos impuestos que llegase a estar obligado a pagar bajo los términos del Contrato de Fideicomiso al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Cuenta de Montos No Dispuestos. El Fiduciario deberá abrir, previa instrucción del Administrador, y mantener abierta en cumplimiento con los Fines del Fideicomiso, una cuenta a ser identificada como la “Cuenta de Montos No Dispuestos” (la “Cuenta de Montos No Dispuestos”), en la cual se depositarán una vez concluido el Periodo Inicial, y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los montos que hayan ingresado al Patrimonio del Fideicomiso con motivo de una Llamada de Capital y que no hayan sido utilizados para la realización de Inversiones o Inversiones Adicionales previamente autorizadas, así como las Gastos de Inversión asociadas a las mismas; en el entendido que, los montos que el Administrador instruya depositar en la Cuenta de Montos No Dispuestos, no podrán exceder de la cantidad aprobada por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores para la realización de la Inversión correspondiente, y/o pagar Gastos de Inversión que hayan motivado la Llamada de Capital de que se trate. Además, que las cantidades que se encuentren depositadas en la Cuenta de Montos No Dispuestos, no se tomarán en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Tenedores hasta que se sean depositadas en la Cuenta de Administración, en términos del siguiente párrafo.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario la transferencia de recursos depositados en la Cuenta de Montos No Dispuestos a la Cuenta de Administración en cualquier momento, pero en cualquier caso dicha transferencia deberá ser realizada a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días naturales a partir de la fecha en que los montos sean depositados en la Cuenta de Montos No Dispuestos. En caso que se requieran recursos para realizar Inversiones, Inversiones Adicionales, pagar Gastos de Inversión y/o pagar Gastos de Mantenimiento, y existan cantidades disponibles en la Cuenta de Montos No Dispuestos, se deberán utilizar en primer lugar los recursos depositados en esta cuenta, y en todo caso se podrán realizar Llamadas de Capital para recibir en el Patrimonio del Fideicomiso los recursos complementarios.

Cuenta de Reembolsos. Es la Cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en la cual se depositarán, una vez concluido el Periodo de Inversión, y de conformidad con las instrucciones del Administrador, los recursos que se encuentren en la Cuenta General (exceptuando la Reserva para Gastos) y en la Cuenta de Montos No Dispuestos en dicha Fecha, menos los montos comprometidos o reservados, y aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores para pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión y otras obligaciones relacionadas con cualquier Inversión, incluyendo la Comisión de Administración (la “Cuenta de Reembolso”) para ser aplicados conforme al Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, en la Fecha de Vencimiento, deberán depositarse en la Cuenta de Reembolsos las cantidades remanentes en la Cuenta de Reserva de Gastos Adicionales y la Reserva de Asesoría Independiente.

Adicionalmente, se depositarán en esta Cuenta las cantidades correspondientes a cualquier Exceso de Distribuciones.

Todos los impuestos relativos al efectivo depositado en la Cuenta de Reembolsos que el Fiduciario deba enterar de conformidad con la legislación aplicable a partir de la primera desinversión, en términos de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso (incluyendo, en su caso, el Impuesto Sobre la Renta), deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Reembolsos, a la cuenta que por escrito le instruya el Fideicomitente a efecto de que sea

directamente el Fideicomitente quien cumpla con su obligación de enterar todos aquellos impuestos que esté obligado a pagar bajo los términos del Contrato de Fideicomiso al Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en términos de la legislación vigente.

No obstante lo anterior, las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos en concepto de impuestos en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor, en términos de la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas Adicionales. Adicionalmente, el Fiduciario podrá abrir y mantener abiertas otras cuentas en Pesos o en Dólares en los términos en que le sea instruido por escrito por parte del Administrador, para llevar a cabo operaciones diarias del Fideicomiso.

Eventos de Incumplimiento. Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Incumplimiento”:

(i) el incumplimiento en la desinversión de la totalidad de las Inversiones a la Fecha de Vencimiento siempre que la Asamblea de Tenedores no haya aprobado una prórroga a la vigencia del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso;

(ii) que VEX, haya sido destituido con causa como Administrador después de que haya ocurrido un Evento de Destitución del Administrador, siempre que no se haya acordado la designación de un nuevo administrador en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración;

(iii) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra.

El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar por escrito al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Incumplimiento a la brevedad posible pero en todo caso a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento de la realización del Evento de Incumplimiento. En caso que ocurra un Evento de Incumplimiento la Asamblea de Tenedores podrá decidir que se proceda a la terminación anticipada del Fideicomiso, a la desinversión de todas las Inversiones y a la liquidación del Fideicomiso. Para dichos efectos, a más tardar el Día Hábil siguiente a aquel en que se notifique al Representante Común de un Evento de Incumplimiento, éste o el Fiduciario deberá realizar la convocatoria a la Asamblea de Tenedores correspondiente.

Liquidación.

A la terminación de la vigencia del Fideicomiso (programada o anticipada), el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará de conformidad con las instrucciones que al efecto emita el Administrador, o en su caso, la Asamblea de Tenedores, siendo la fecha efectiva de terminación del Contrato de Fideicomiso la fecha en que concluya la liquidación del mismo. Al efecto, el Comité Técnico determinará las bases de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y el Administrador actuará como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso.

Una vez concluida la vigencia del Fideicomiso y que sean determinadas las bases de liquidación, el Administrador deberá, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, (i) concluir las operaciones a cargo del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión que hubieren quedado pendientes al tiempo de la terminación de la vigencia del Fideicomiso; (ii) vender los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión; (iii) cobrar lo que se deba al Fideicomiso y hacer que el Fiduciario pague con cargo exclusivamente al Patrimonio del Fideicomiso, las cantidades adeudadas a cargo del Fideicomiso; (iv) distribuir las cantidades que correspondan; (v) preparar el balance final de la liquidación y demás estados financieros que sean aplicables, mismos que deberán ser auditados por el Auditor Externo y (vi) celebrar un convenio de extinción con el Fiduciario.

En caso que los fondos depositados en las Cuentas sean insuficientes para pagar los Gastos del Fideicomiso (y en su caso Gastos de Inversión pendientes de pago), incluyendo los correspondientes a la liquidación y demás obligaciones a cargo del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión, los recursos que se reciban con motivo de las desinversiones se reservarán a fin de pagar dichos gastos y obligaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance.

En caso que como consecuencia de una Destitución del Administrador Con Causa, la Asamblea de Tenedores resuelva la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores deberá designar a una entidad distinta al Administrador para actuar como liquidador del Fideicomiso.

Distribuciones y Pagos de Efectivo Excedente

El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión de conformidad con las siguientes reglas:

A. Gastos de Emisión y Colocación: En la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario por instrucciones del Administrador, con copia al Representante Común, deberá pagar los Gastos de Emisión y Colocación; en el entendido que los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación deberán depositarse en la Cuenta de Administración antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Tenedores, y posteriormente deberá fondear las demás Cuentas del Fideicomiso.

B. Reserva para Gastos: A más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, así como en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario deberá fondear y constituir la Reserva de Gastos y, en su caso, reconstituir la misma en caso de haberse utilizado. En cualquier momento en que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos resulten inferiores a los necesarios para pagar Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá determinar la cantidad de Intereses de las Inversiones de Efectivo depositados en las Cuentas que deberán ser transferidos a fin de restituir la Cuenta de Reservas, mediante instrucción al Fiduciario, con copia al Representante Común.

C. Reserva para Gastos de Asesoría Independiente: En la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario deberá fondear y constituir dentro de la Cuenta General, la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, para lo cual deberá depositar la cantidad de \$10,000,000 M.N. (Diez millones de Pesos 00/100).

D. Cuenta de Administración: En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario mantendrá en la Cuenta General los recursos remanentes después de dar efecto a los puntos A, B y C anteriores, para su transferencia a la Cuenta de Administración. Una vez concluido el Periodo Inicial, en cada Fecha de Emisión Subsecuente, los recursos remanentes de cada Llamada de Capital, después de dar efecto a los puntos A, B y C anteriores, de ser aplicables, serán transferidos a la Cuenta de Administración para su utilización de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Distribución de Flujos

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito por parte del Administrador, hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible en el siguiente orden de prelación:

- A. Reserva de Gastos Adicionales.** *Primero*, los Flujos Netos que sean requeridos para constituir o reconstituir la Reserva de Gastos Adicionales según las instrucciones del Administrador.
- B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.** *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los Flujos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.
- C. Distribución Preferente.** *Tercero*, los Flujos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al

cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración.

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

Todos los impuestos derivados de las Distribuciones que el Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario, deba enterar de conformidad con la Regulación fiscal aplicable deberán pagarse *pro rata* según las cantidades distribuidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso, con cargo a la Cuenta de Distribuciones y a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con prelación a cualquier Distribución.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes serán pagadas en efectivo mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes podrán ser pagadas en especie (por ejemplo, con uno o más Activos Inmobiliarios y/o con derechos fideicomisarios o sus equivalentes en cualquier Vehículo de Inversión). El pago en especie de dichas distribuciones deberá acordarse entre el Administrador y el Comité Técnico (en las discusiones que al efecto se tengan a nivel de Comité Técnico, únicamente estarán presentes, deliberarán y votarán los Miembros que no hubieren sido designados por el Administrador, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico). En caso que el Administrador y el Comité Técnico lleguen a un acuerdo para el pago en especie de las distribuciones mencionadas, dicho acuerdo deberá ser sometido a ratificación y, en su caso, ratificado en Asamblea de Tenedores.

Para evitar ambigüedades, no obstante que el Administrador hubiere sido Destituido con Causa, el Administrador deberá recibir cualquier comisión y/o distribución devengada y no pagada en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración.

En caso que se determine o resuelva la Destitución del Administrador con Causa, el derecho del Administrador a recibir cualquier distribución en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración cesará en la fecha en la que entre en vigor dicha Destitución.

En caso que se determine o resuelva una Destitución del Administrador sin Causa, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador la Distribución por Cambio de Administrador y cualquier otra cantidad pagadera al Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

En caso que en términos de la Regulación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los Flujos a ser distribuidos, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos netos correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones que deban ser retenidas a cada Tenedor, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

Reembolso

Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador determinará el monto e instruirá al Fiduciario el reembolso a los Tenedores pro rata dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversión del saldo de la Cuenta General y de la Cuenta de Montos No Dispuestos en dicha fecha, menos (a) los montos requeridos para mantener o reconstituirla Reserva para Gastos; (b) los montos comprometidos o reservados, y aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de requerirse, para la realización de Inversiones y/o Inversiones Adicionales, así como los montos requeridos para pagar Gastos de Inversión y otras obligaciones relacionadas con dichas Inversiones, deberán ser transferidos a la Cuenta de Reembolso para ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores dentro del periodo antes mencionado.

Adicionalmente, las cantidades recibidas en la Cuenta de Reembolsos por concepto de Exceso de Distribuciones, deberán ser reembolsadas por el Fiduciario a los Tenedores a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que fueron recibidos.

Asimismo, en la Fecha de Vencimiento, deberán depositarse en la Cuenta de Reembolsos las cantidades remanentes en la Cuenta de Reserva de Gastos y la Cuenta de Reserva de Asesoría Independiente para ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores en dicha fecha.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se constituirá un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales, cuando menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente, el Administrador, de los Funcionarios Clave y de las entidades que conforme al Grupo Inmobiliario.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Fideicomiso o a la Regulación aplicable. Asimismo, las Partes acuerdan que el Fiduciario y el Administrador no serán responsables por aquellos actos que realicen en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda, salvo que contravengan los Fines del Fideicomiso o la Regulación. Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la Parte que conforme a lo dispuesto en el presente deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones, salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

- A. El Administrador designará 3 (tres) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico exclusivamente para la primera sesión del Comité Técnico que se celebre en o antes de la Fecha de Emisión Inicial (la “Sesión Inicial”).

- B. Cualquier Tenedor que en lo individual o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares de cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, remover a la persona por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico; en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este inciso B únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, quienes no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso que el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas) adquiriera Certificados Bursátiles, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso renuncian, respecto a dichos Certificados Bursátiles, a su derecho a nombrar y se obliga a hacer que sus Afiliadas renuncien a su derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;
- C. El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores (o en su caso, renuncia al derecho a designar miembros), a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el Fideicomiso. En caso de Destitución del Administrador con Causa o Destitución del Administrador sin Causa, al momento en que la misma surta efectos, según corresponda, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador destituido (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

El derecho a designar miembros en el Comité Técnico, podrá ser renunciado por los Tenedores bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, o mediante manifestación en este sentido en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 30 (treinta) días.

Podrá asistir a todas las sesiones del Comité Técnico al menos un representante del Fiduciario, y podrá asistir a todas las sesiones un representante del Representante Común, en ambos casos con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho, mediante documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, así como la información y/o documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, surtiendo efectos la designación correspondiente al recibirse tal notificación.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico realizarán dicha designación en una Asamblea de Tenedores, en la cual deberán entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador, notificación escrita a la que se adjunte evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que el Tenedor o grupo de Tenedores relevante es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto que, en su caso, hubiere celebrado. La titularidad de Certificados se evidenciará mediante constancia emitida por el Indeval y la correspondiente lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s), en su caso.

En cualquier Asamblea de Tenedores en la que se pretenda designar a uno o más miembros del Comité Técnico, todos los Tenedores que previamente hayan designado a uno o más miembros del Comité Técnico que se encuentren en funciones, deberán de evidenciar, con las constancias y listas descritas anteriormente, la tenencia de Certificados

en cantidades suficientes para mantener el derecho a designar a dicho número de miembros del Comité Técnico, en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicha Asamblea reconocerá tal circunstancia y en tal momento se entenderán removidos automática e inmediatamente a los miembros que hayan sido designados por los mencionados Tenedores.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá convocar, o bien, deberá notificar al Representante Común para que realice una convocatoria a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso a efecto de que los Tenedores puedan designar a los miembros del Comité Técnico que les correspondan.

En cualquier caso, la designación de los Miembros Independientes deberá realizarse con anterioridad a la aprobación de la primera Inversión.

En adición a lo establecido en los párrafos anteriores, tratándose de la designación de Miembros Independientes por el Administrador o los Tenedores, se requerirá de la calificación de la independencia por la Asamblea de Tenedores. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario o el Representante Común deberán de convocar a una Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar la calificación o ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico. De igual manera la Asamblea de Tenedores podrá aprobar la remuneración o emolumentos de los Miembros Independientes por el desempeño de su encargo, cuyos honorarios serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en específico a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario, con copia al Representante Común, la cual tratándose de los Tenedores se deberá presentar a través de una Asamblea de Tenedores. La revocación y/o sustitución de los miembros surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario, con copia al Representante Común, y la entrega de la documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo, al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, y en el caso de los miembros designados por los Tenedores, en la asamblea correspondiente. En el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación y al Representante Común y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente se procederá en los términos previamente señalados para tal supuesto. A partir de tal Asamblea de Tenedores, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de ser propietario del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio) se considerará que él o los miembros designados por el Tenedor o grupo de Tenedores han sido removidos de su cargo y, por lo tanto, no tendrá(n) derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, no se considerarán para efectos de calcular los requisitos de quórum de instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico y no tendrán derecho a recibir compensación alguna, en su caso. Lo anterior con independencia de que la remoción sea formalizada por una Asamblea de Tenedores con posterioridad a que dicho(s) miembro(s) se considere(n) removido(s). El mismo procedimiento para notificar de los nombramientos, renunciaciones y remociones de los miembros propietarios del Comité Técnico detallado anteriormente será utilizado para informar a los Tenedores, a través del Representante Común, sobre el nombramiento, renuncia o remoción de Miembros Independientes del Comité Técnico.

En el supuesto de que la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico, se revelará dicha situación al público inversionista a través de la BMV, conforme a lo establecido en la Circular Única.

De conformidad con la Regulación aplicable, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de Comité Técnico. En caso que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto de las sesiones de Comité Técnico, (i) se podrá estipular que los miembros no independientes podrán ejercer su voto en el mismo sentido que los miembros designados por el Administrador, y (ii) deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos

convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que, en caso de que se considere conveniente, el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento a las instrucciones recibidas mediante carta de instrucción por escrito expedida por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Los miembros propietarios designados por los Tenedores sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por los miembros suplentes que les corresponda. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad y por ningún motivo, podrán utilizar la información a la que tengan acceso, en términos del Fideicomiso, para obtener beneficio personal alguno, o bien, que resulte indirectamente en un provecho a cualesquier tercero ajeno al Fideicomiso. La violación a esta disposición estará sujeta a las sanciones civiles, administrativas y penales que se establecen en la Regulación aplicable.

Los miembros del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine.

Ninguno de los miembros del Comité Técnico designados de conformidad con la presente Cláusula, deberá, al leal saber y entender de quien los haya designado, encontrarse sujetos a proceso por delito grave en violación de cualquier Regulación en materia de valores que resulte aplicable. En caso que alguno de los miembros designados se encuentre en el supuesto anterior dicho miembro deberá considerarse como removido automáticamente del Comité Técnico, siempre y cuando así lo haya determinado un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme.

Los miembros iniciales del Comité Técnico son:

Miembros Propietarios	Sexo	Cargo	Miembros Suplentes	Sexo
José Shabot Cherem	Masculino	Presidente	Marcos Metta Shrem	Masculino
Eduardo Gras Gómez Palacio	Masculino	Secretario	Hector Abraham Osorio López	Masculino
Salomón Abraham Shabot Cherem	Masculino	Miembro Propietario	David Alexander Hoffs Shimanovich	Masculino
Alejandra Lorena Acosta Ruiz	Femenino	Miembro Propietario	Ximena Paola Santillan Farías	Femenino

Relación de género de la totalidad de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso	
Sexo Masculino	75%
Sexo Femenino	25%

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico sesionará en forma ordinaria conforme al calendario que se apruebe en la primera junta de cada año y en forma extraordinaria cuando resulte necesario para el debido cumplimiento de sus funciones y previa convocatoria enviada a los demás miembros del Comité Técnico. No será necesaria dicha convocatoria cuando se encuentren reunidos la totalidad de los miembros del Comité Técnico.

El Comité Técnico elegirá como Presidente a uno de los miembros elegidos por el Administrador y como Secretario a una Persona, que podrá no ser miembro del Comité Técnico. En caso que el presidente o secretario estén ausentes en una sesión del Comité Técnico o no tengan derecho a votar en la misma en términos del Contrato de Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión

nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como presidente para dicha sesión únicamente, y a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como secretario únicamente para dicha sesión.

Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación en el Contrato de Fideicomiso, para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico en primera convocatoria, se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes con derecho a voto, mientras que en segunda convocatoria se considerará legalmente instalada, cualquiera que sea el número de miembros que se encuentren presentes; en el entendido que, tratándose de la aprobación de los asuntos previstos en **(i)** los incisos D, E y F de la sección “Facultades Indelegables del Comité Técnico” que se describe más adelante, y **(ii)** los apartados A, B, C, L, M, N, O y P de la sección “Facultades Generales del Comité Técnico” que se describe más adelante del presente Prospecto, se requerirá que las resoluciones se tomen por mayoría de votos computados respecto de la totalidad de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (de haberlos), de los miembros del Comité Técnico que no hubieren sido nombrados por los Tenedores (de haberlos), y de los Miembros Independientes del Comité Técnico; lo anterior sin perjuicio de que los asuntos que así lo requieran, se sometan adicionalmente a la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El Presidente del Comité Técnico tendrá voto de calidad salvo en los asuntos a que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores, en cualquier otro asunto en que se requiera la aprobación de una mayoría especial (es decir, distinta a la mitad más uno de los miembros) de miembros del Comité Técnico o en los asuntos en los que se requiera forzosamente, la aprobación de una mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

En cuanto al asunto previsto en el inciso D de la sección “Facultades Generales del Comité Técnico” que se describe más adelante, las resoluciones se tomarán por mayoría de votos computados tanto respecto de la totalidad de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (de haberlos) como de los Miembros Independientes, siempre y cuando la propuesta para tratar dichos asuntos provenga del Administrador.

Para el caso de los incisos H e I de la sección “Facultades Generales del Comité Técnico” que se describe más adelante, en caso de tratarse de la contratación de Personas que pertenezcan al mismo consorcio del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés para el Administrador, se requerirá de la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día, sin que esto afecta el quórum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité.

En caso que, de la información presentada por el Administrador previo o durante cada sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, incluyendo, sin limitar, el Memorándum de Inversión, o aquella información derivada de Inversiones por realizar que no requieran de la autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, se derive la posible existencia de una operación con Partes Relacionadas del Administrador o de cualquiera de los Funcionarios Clave, incluyendo, sin limitar, operaciones con compañías en las cuales cualquier o inviertan otros vehículos de inversión administrados a la fecha del Contrato de Fideicomiso por el Grupo Inmobiliario, y el Administrador no lo haya dado a conocer, cualquiera de los miembros del Comité Técnico o de los Tenedores podrá invocar la existencia de dicho conflicto de interés, en cuyo caso someterá dicha situación y la potencial Inversión de que se trate a la consideración del Comité Técnico junto con la documentación relacionada con el mencionado conflicto, en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día.

En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico considere razonablemente que cualquier otro miembro del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, cualquier miembro nombrado por el Administrador) tiene un conflicto de interés respecto de cualquier asunto presentado para aprobación del Comité Técnico, aquel miembro deberá someter el supuesto conflicto de interés a los Miembros Independientes del Comité Técnico, quienes tendrán la facultad de confirmar o negar la existencia del supuesto conflicto de interés. Cualquier resolución de los Miembros Independientes del Comité Técnico que confirme la existencia de un conflicto de interés conforme al presente, requerirá el voto favorable de 2/3 (dos terceras partes) de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se determine la existencia de un conflicto de interés, los Miembros Independientes deberán notificar al Administrador y al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) de dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico respecto de los cuales se confirmó la existencia de un conflicto de

interés, no tendrán derecho a votar en el asunto respectivo; en el entendido, que si el conflicto de interés es respecto del Administrador, la resolución respectiva deberá ser tomada por la Asamblea de Tenedores.

Para efectos del Contrato de Fideicomiso, se considerará que un miembro del Comité Técnico tiene un interés opuesto al Fideicomiso, además del caso que tenga un interés personal que sea opuesto al Fideicomiso, en el caso que la Persona que lo haya designado tenga un conflicto de interés respecto del Fideicomiso.

Cuando el Administrador actúe de conformidad con la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, o de acuerdo con estándares o procedimientos recomendados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores con respecto al posible conflicto de interés, no será responsable por los actos que realice conforme a lo anterior salvo que deriven de su dolo, mala fe o negligencia.

El secretario levantará un acta de cada sesión del Comité Técnico en la que se hagan constar los acuerdos adoptados en la sesión y que deberá ser firmada por dicho secretario y por el presidente, y la lista de asistencia deberá ser firmada por todos los miembros del Comité Técnico con derecho a voto que asistieron a la misma. Cualquier otro miembro del Comité Técnico que hubiera asistido a la junta podrá firmar la lista de asistencia correspondiente si así lo desea y, de lo contrario, dicha situación se hará constar en el acta. Será responsabilidad del secretario del Comité Técnico mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la sesión de que se trate.

Las reuniones del Comité Técnico podrán celebrarse mediante teleconferencias o cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real de sus integrantes y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente. Igualmente, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión, siempre y cuando las mismas sean ratificadas por escrito por la totalidad de sus miembros titulares o sus respectivos suplentes, y dichas resoluciones deberán ser reflejadas en un documento que sea suscrito por todos los miembros del Comité Técnico.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Convocatorias

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Secretario realizar una convocatoria, por correo electrónico (a las direcciones que tenga registradas el Fiduciario de cada miembro del Comité Técnico) con por lo menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión, debiendo señalar tanto el orden del día como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la sesión. El Fiduciario y el Representante Común serán informados respecto de la convocatoria con la misma anticipación para que puedan asistir con voz pero sin voto a la sesión en cuestión.

Una vez realizada la convocatoria, el Secretario previa instrucción del Administrador, podrá cambiar la fecha en que la sesión respectiva deberá ser celebrada (una sola vez para el mismo orden del día), para lo cual el Secretario deberá informar a los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido que, la modificación en la fecha de la sesión respectiva estará sujeto al plazo de 5 (cinco) días naturales establecido en el párrafo que antecede.

Facultades Indelegables del Comité Técnico

Además de las facultades previstas en otras secciones del presente Prospecto, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades indelegables:

A. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, fijar y modificar los Lineamientos de Inversión, conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

B. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación;

C. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que se pretenda celebrar con “personas relacionadas”, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades o vehículos sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, según lo previsto en el inciso E siguiente.

Para aprobar las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico, en el entendido que, en todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

D. 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, mismos que quedarán establecidos en el Contrato de Administración.

E. Resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso. Tratándose de asuntos que impliquen un potencial conflicto de interés, los miembros designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, así como cualquier otro miembro del Comité Técnico que pueda tener conflicto de interés en la operación de que se trate, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente

Facultades Generales del Comité Técnico

El Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, en adición a las demás establecidas en otras cláusulas del Contrato de Fideicomiso, incluyendo las facultades indelegables enumeradas en la sección “Facultades Indelegables del Comité Técnico” del presente Prospecto:

A. Determinar con base en el Reporte de Inversiones, si el Período de Inversión ha sido debidamente cumplido; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

B. Revisar el dictamen que el Auditor Externo deba entregar anualmente y, de ser necesario, ampliar sus funciones dentro del Fideicomiso e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo las acciones a que haya lugar; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

C. Instruir al Fiduciario en relación con las Inversiones de Efectivo.

D. Aprobar junto con la Asamblea de Tenedores cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión, siempre y cuando no interfiera con el régimen de inversión aprobado por la Asamblea de Tenedores, de tiempo en tiempo, mediante el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los miembros designados por los Tenedores (de haberlos) y de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

E. Determinar, con base en el Reporte para Gastos de Mantenimiento, la cantidad de recursos que deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva para Gastos y, en su caso, los Intereses de las Inversiones de Efectivo que sean necesarios para reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos.

- F.** En la fecha de terminación del Periodo de Inversión, determinar el monto que deberá permanecer en las Cuentas para cubrir los conceptos descritos en los incisos A, B y C de la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso.
- G.** Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier asesores, incluyendo la contratación de un Asesor Técnico Independiente, que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Administración.
- H.** Contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso que el Comité Técnico lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Contrato de Fideicomiso, cuyos honorarios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría Independiente; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- I.** Instruir al Fiduciario para que celebre cualquier contrato o convenio, instrumento o cualquier otro documento, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
- J.** Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Contrato de Fideicomiso.
- K.** Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- L.** Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- M.** Instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Contrato o en el Título, que impliquen una desviación sustancial de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores.
- N.** Instruir al Fiduciario la contratación y la sustitución del Auditor Externo y del Valuador Independiente; en el entendido que, se deberá contar con la mayoría de voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- O.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer un candidato para que ocupe el cargo de nuevo administrador a la Asamblea de Tenedores.
- P.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos para sustituir a Funcionarios Clave o integración de nuevos funcionarios.
- Q.** Proponer a la Asamblea de Tenedores cualquier modificación al Fideicomiso que considere pertinente y para la cual se requiera su consentimiento; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- R.** Aprobar la contratación de cualquier Pasivo Financiero que (i) requiera la aprobación del Comité Técnico (incluyendo la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico) y/o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) atendiendo a las características de una posible Inversión o Inversión Adicional en particular, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.
- S.** Aprobar los términos y condiciones del Memorándum de Inversión en caso que alguna Persona distinta e independiente al Fiduciario, a cualquier Vehículo de Inversión, al Administrador o a los Vehículos Paralelos pretendan participar en una potencial Inversión, sin importar el Monto de Inversión.

T. Establecer los términos y condiciones para la valuación y determinación de precio de los derechos fideicomisarios correspondientes a los Vehículos de Inversión, con la finalidad de que el Fideicomisario en Segundo Lugar los reciba como pago en especie de las cantidades adeudadas por concepto de Distribución No Preferente y Distribución Excedente en caso de Destitución Sin Causa; en el entendido que, se deberá contar con el voto favorable y la mayoría de los de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

U. Aprobar la adquisición de los Certificados Bursátiles por Inversionistas Calificados que deseen adquirirlos; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.

V. Aprobar la adquisición de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

W. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Contrato que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no compete a la Asamblea de Tenedores.

X. En su caso, dispensar cualquier responsabilidad relacionada con cualquier exceso en el presupuesto de cualquier Activo Objeto de Inversión, de conformidad con la Cláusula 2.4 del Contrato de Administración; en el entendido que dicha dispensa deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.

Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario llevará a cabo la emisión de Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las Partes en este acto reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será única y exclusivamente en su carácter de institución fiduciaria.

El Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común la información que éste le solicite. En el entendido, de que de no recibir la información solicitada, y en los tiempos señalados, el Representante Común tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación, a través de los medios que estime convenientes, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso o en los Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y de la Regulación aplicable, cualesquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualquier incumplimientos y/o retardos en el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido que tal revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión.

Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente y, en su caso, por el Representante Común, en específico lo relativo a la información contenida en los Reportes y cantidades de Efectivo Distribuible. No obstante lo anterior, el Fideicomitente asumirá la absoluta responsabilidad respecto de la información y cantidades que proporcione al Fiduciario, quedando este último, liberado de toda responsabilidad relativa a dicha información y cantidades, salvo por dolo, mala fe, negligencia grave o actos ilícitos realizados por el Fiduciario, según sea resuelto por un juez competente en una sentencia definitiva.

Además, el Fiduciario deberá de proporcionar al Representante Común cualquier información que considere necesaria. En este sentido, el Fiduciario tendrá la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común la información y en los plazos que este último razonablemente le requiera, incluyendo sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise.

Por último, el Fiduciario tendrá la obligación de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros especialistas que asistan a dicho Representante Común en cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción. En el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que, el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso previstos en la Cláusula Sexta. Asimismo, deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante común, de acuerdo a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (1) la responsabilidad que resulte de las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso, (2) la responsabilidad que resulte de las disposiciones de la Regulación aplicable, (3) la responsabilidad que resulte del incumplimiento del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y (4) la responsabilidad que resulte de su negligencia grave, mala fe o dolo, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de éstos y se regirá, en todos los casos, por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Título, y por los artículos aplicables de la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean titulares.

Convocatorias

- (a) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, salvo en el caso señalado en el inciso (b) siguiente en el que no se requerirá la participación del Fiduciario. El Administrador podrá solicitar al Fiduciario y/o al Representante Común, en cualquier momento, que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; en el entendido, que el Fiduciario y el Representante Común, previo a la publicación de la convocatoria deberán constatar que el contenido de la misma sea consistente con lo requerido por el Administrador cuando éste último hubiere solicitado la convocatoria respectiva. Si el Fiduciario y el Representante Común no llevaran a cabo dicha convocatoria dentro del término de 30 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva, en el entendido de que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 290 de la LMV, a fin de que el Indeval proporcione al Representante Común la constancia correspondiente.
- (b) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria respectiva dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente, y la publicación deberá realizarse con al

menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la Asamblea. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá emitir la convocatoria.

- (c) El Administrador podrá solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario y al Representante Común para que convoquen a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario deberá expedir la convocatoria correspondiente, dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud respectiva.
- (d) Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores la información en formato electrónico de los asuntos a tratarse en la Asamblea de Tenedores respectiva, y una copia física estará disponible en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.
- (e) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se efectúen únicamente por el Representante Común en el caso en el inciso (b) inmediato anterior, o de manera conjunta con el Fiduciario, según corresponda, se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en EMISNET, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, en el entendido, que cuando la convocatoria deba realizarse en forma conjunta, el Fiduciario será quien realice la publicación en EMISNET y el Representante Común en el periódico de amplia circulación a nivel nacional. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común y, a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

Aplazamiento de Decisiones

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales. Una vez que se declare instalada la Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Los Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente párrafo, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del (los) asunto(s) que se trate(n).

Asistencia, Decisiones y Actas

Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, para que cualquier Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, en el Título o en la Regulación aplicable, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes. Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, en caso que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados que estén en ella representados, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores entregarán al Representante Común, las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que a tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, en el lugar que se indique en la convocatoria correspondiente a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un

apoderado, acreditando mediante carta poder firmada ante dos testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Regulación aplicable.

El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas podrá asistir a las Asambleas de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores, el Representante Común, se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos a costa del Tenedor que lo solicite. El Fiduciario y el Administrador podrán solicitar una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en caso de que exista cualquier imposibilidad para ello, en el lugar que el Representante Común o el Fiduciario señalen al efecto en la convocatoria respectiva, siempre que dicho lugar se encuentre en la Ciudad de México.

La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. Fungirá como secretario de la Asamblea de Tenedores la Persona que sea designada para tales efectos por el Presidente o, en su defecto, por la persona que la mayoría de Tenedores presentes designen en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

No obstante lo anterior, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

De conformidad con la Regulación aplicable, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. En caso que los Tenedores celebren convenios para el ejercicio del voto de las Asambleas de Tenedores, deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

Dichos convenios podrán contener las opciones de compra entre los Tenedores o cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los Certificados Bursátiles. Asimismo, cuando en los mencionados convenios se estipule la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la LMV, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contemple en los Documentos de la Emisión y, en todo caso, bastará con la notificación al Fiduciario o Representante Común por cualquier medio que se establezca en los Documentos de la Emisión.

No obstante otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes:

A. Aprobar cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que conjunta o individualmente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados. La facultad prevista en el presente numeral incluirá aprobar cualquier dispensa y/o modificación a los Lineamientos de Inversión;

B. Destituir al Administrador y designar a quien deba sustituirlo con el voto favorable del (i) 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador con Causa, o (ii) 75% (setenta y cinco por

ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador sin Causa;

C. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación;

D. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** aquellas Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, sobre las cuales el Contrato de Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador o cualquier Administrador sustituto, o bien, **(ii)** que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados; en el entendido que, en los asuntos a los que se refieren los inciso (i) y (ii) anteriores, los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;

E. Aprobar ampliaciones ya sea al Monto Máximo de la Emisión o al número de Certificados para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos (a) en caso de ser previo a la realización de la primera Llamada de Capital, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, y (b) en caso de ser posterior a la realización de la primera Llamada de Capital, el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

F. Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación (incluyendo la Comisión de Administración) a favor del Administrador, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria; en el entendido que los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;

G. Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación a favor de los miembros del Comité Técnico, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados;

H. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

I. Discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada o extensión de la vigencia del Fideicomiso; en el supuesto previsto en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

J. Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;

K. Revocar la designación del Representante Común de los Tenedores y designar a quien deba sustituirlo en cargo, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

L. Instruir la sustitución del Fiduciario, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas cuando se adopten por mayoría de votos de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados;

M. Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario o introducir cualesquiera modificaciones a los Documentos de la Emisión, (salvo en los supuestos previstos en la Cláusula 24.1 en que no se requiere consentimiento de la Asamblea), para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera y ulteriores convocatorias;

N. Aprobar el destino de los recursos a ser obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;

O. Aprobar el nombramiento de Funcionarios Clave o la integración de nuevos funcionarios en caso de que ocurra un Evento de Destitución del Administrador;

P. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

Q. Aprobar (i) la suspensión o terminación anticipada del Periodo de Inversión, debido al Evento de Destitución del Administrador derivado del incumplimiento de las obligaciones de los Funcionarios Clave al Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso o derivado del cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobiliario, o (ii) el periodo de prórroga por 1 (un) año del Periodo de Inversión, a solicitud del Administrador;

R. Aprobar el cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobiliario por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha;

S. Aprobar la designación de un Miembro Independiente que participe con voz, pero sin voto en los comités de inversión internos de Quiero Casa y del Administrador.

T. En caso de que el Administrador sea destituido de conformidad con los términos del Contrato de Administración y hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, instruir al Fiduciario la revocación de los poderes otorgados por el o los Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.

U. Aprobar, en su caso, la contratación Pasivos Financieros o el otorgamiento de garantías para garantizar obligaciones de terceros.

Asimismo, se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, cuando menos, aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de Certificados Bursátiles en circulación para aprobar y llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los certificados en el RNV, de conformidad con lo señalado en el artículo 108, fracción III, de la LMV.

Quienes asistan a cualquier Asamblea de Tenedores y en cualquiera asunto a ser tratado en dicha Asamblea de Tenedores tengan un interés opuesto al del Fideicomiso, deberán manifestarlo al Presidente y al Secretario de dicha asamblea y abstenerse de toda deliberación y voto al respecto.

El quórum de instalación y votación previsto en la Cláusula 21.3 del Contrato de Fideicomiso para cada caso, se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Derecho de Oposición

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores, y siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 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 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.

Consideraciones Fiscales

Durante la vigencia del Fideicomiso, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que el Fideicomiso será un vehículo transparente para fines fiscales el Fideicomiso será un vehículo transparente para fines fiscales. En ese caso, el Fideicomiso no tributará conforme al artículo 13 de la LISR. El Fiduciario con el apoyo del contador externo, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes correspondiente bajo la denominación VEXCK con el número "CIB/2820", en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento el derecho de cambiar (o hacer que el Fiduciario cambie) dicha denominación sin requerir el consentimiento de Persona alguna. El Fideicomitente deberá instruir por escrito al Fiduciario el nombre de la persona a la cual se le otorgará el poder especial con las facultades para llevar a cabo dicho registro, así como la obtención de la e.firma (antes Firma Electrónica Avanzada).

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares ni facilidades para este tipo de vehículos. En el momento en que las autoridades fiscales emitan reglas al respecto, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del Fideicomiso, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

En caso que el régimen fiscal vigente sufriera modificaciones en el futuro, el Fiduciario, mediante aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, se reserva expresamente la facultad de aplicar las disposiciones fiscales que resultaran aplicables en el futuro en relación con el régimen fiscal aplicable a fideicomisos no empresariales al amparo de los cuales se hayan emitido certificados bursátiles fiduciarios que estén colocados entre el gran público inversionista.

En caso que el Fideicomiso deba considerarse como un fideicomiso a través del cual se desarrollan actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico, o la persona a la que se le hubiere otorgado poder especial para tales efectos, deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales.

Declaraciones Fiscales del Fideicomiso

Un contador externo contratado por el Administrador preparará todas las declaraciones fiscales que, en su caso, correspondan al Fideicomiso, y el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar dichas declaraciones ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables, entregando acuse al Fiduciario, con copia para el Representante Común, a fin de verificar su cumplimiento.

Modificaciones, Sustitución del Fiduciario y Cesión

El Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y demás Documentos de la Emisión podrán ser modificados mediante el consentimiento del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común sin el consentimiento de los Tenedores, siempre y cuando el objetivo de dicha modificación consista en (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de los mismos, y/o (ii) corregir cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los mismos, y/o (iii) modificar cualquier sección del Contrato de Fideicomiso cuya modificación sea competencia del Comité Técnico según se establezca en el mismo, y/o (v) para cumplir con los requisitos, condiciones o directrices de la Regulación aplicable. Cualquier otra modificación al Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y demás documentos deberá ser aprobada adicionalmente por la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en dicho momento en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas cuando se adopten por mayoría de votos de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles con derecho a voto representados. Lo anterior, en el entendido que cuando se someta a consideración una modificación en los Documentos de la Emisión que se anticipe o visualice un tema sobre su materialidad, será necesario que la modificación correspondiente sea aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Lo anterior, en el entendido de que, cualquier modificación al Acta de Emisión se hará constar ante la CNBV, en términos de lo dispuesto por el artículo 7(VI)(5.2) de la Circular Única. Asimismo, deberá considerarse que cualquier modificación al Acta de Emisión deberá ser consistente con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión.

Vigencia del Fideicomiso

La vigencia del Contrato de Fideicomiso comenzará en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente, el Contrato de Fideicomiso continuará vigente hasta la Fecha de Vencimiento; en el entendido que en el caso que la Fecha de Vencimiento no se hayan realizado aquellos actos necesarios para dar por terminado el Contrato de Fideicomiso, dicha vigencia se extenderá por el plazo estrictamente necesario para dichos propósitos. No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá darse por terminado mientras existan obligaciones pendientes de pago a cargo del propio Fideicomiso, salvo que se agote el Patrimonio del Fideicomiso, pero en ningún caso podrá exceder del término establecido en la fracción III del artículo 394 de la LGTOC.

El Contrato de Fideicomiso terminará por las razones previstas en el artículo 392 de la LGTOC, excepción del supuesto previsto en la fracción VI de dicho artículo, la cual no resultará aplicable; en el entendido además que (i) para efectos del inciso V de dicho artículo, es decir, acuerdo escrito del Fiduciario, Fideicomitente y Tenedores (a través de resolución de la Asamblea de Tenedores), dicha terminación o instrucciones al Fiduciario en ese respecto, deberá ser acordada por el Administrador, (ii) no deberán existir activos en el Patrimonio del Fideicomiso, y (iii) todas las obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles deberán haber sido satisfechas en su totalidad.

La Asamblea de Tenedores podrá determinar, mediante resolución celebrada de conformidad con lo establecido en la LMV y en la LGTOC, aumentar el plazo de la vigencia del Contrato de Fideicomiso, con el objeto de cumplir con los Fines del Fideicomiso; en el entendido que, la vigencia del Fideicomiso podrá ser prorrogada hasta por 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año cada uno y serán aplicables igualmente a los títulos que amparen los Certificados Bursátiles, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en dicho momento, en primera convocatoria y si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas si se adoptan por mayoría de votos de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles con derecho a voto representados.

Jurisdicción y Derecho Aplicable

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

Contrato de Administración

Partes del Contrato Administración

Administración: VEX Capital, S.C.

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

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

Servicios de Administración

(a) El Fiduciario contrata al Administrador para que éste le preste los Servicios de Administración (según dicho término se define más adelante) y el Administrador conviene en prestar dichos Servicios de Administración sujeto a los términos y condiciones previstos en el Contrato de Administración. Por lo anterior, y con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua del Fideicomiso y su Patrimonio y los Vehículos de Inversión, incluyendo el desarrollo, la implementación de estrategias de inversión del Fideicomiso, la aprobación de las Inversiones, desinversiones y la propuesta al Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de dichas Inversiones y de las decisiones de inversión y financiamiento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y en los Documentos de la Emisión.

(b) El Administrador deberá monitorear e instruir al Fiduciario con respecto a la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las Inversiones Adicionales, las garantías y los servicios administrativos relacionados con los mismos, así como buscar e identificar oportunidades para que el Fideicomiso, previa instrucción por escrito al Fiduciario por parte del Administrador, de manera directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, o de cualquier otro medio que determine el Administrador, realice Inversiones e Inversiones Adicionales de conformidad con los Lineamientos de Inversión y en términos de la Cláusula Octava y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará únicamente conforme a las instrucciones del Administrador en términos del Contrato de Administración.

El Administrador tendrá las más amplias facultades para negociar los términos y condiciones conforme a los cuales el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión podría realizar una posible Inversión; en el entendido que, en caso que fuera requerido conforme al Contrato de Administración, el Fideicomiso o la Regulación, el Administrador someterá la realización de dicha posible Inversión a aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

El Administrador deberá mantener registros adecuados con respecto a las Inversiones.

(c) Sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico conforme a la Regulación o el Fideicomiso, el Administrador tendrá facultades amplias para determinar, implementar e instruir las operaciones del Fideicomiso, los Vehículos de Inversión incluyendo, sin limitación, los siguientes servicios (en conjunto, los “Servicios de Administración”):

- (i) identificar, investigar, analizar, estructurar, recomendar e implementar las Inversiones e Inversiones Adicionales, y tomar otras acciones requeridas con el fin de concretar dichas oportunidades de inversión;
- (ii) sujeto a lo establecido en la Cláusula Séptima y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, decidir cuándo y por cuanto hacer las Llamadas de Capital e instruir al Fiduciario realizarlas;
- (iii) elaborar el Memorándum de Inversión correspondiente para cada Inversión;

- (iv) poner a disposición del Comité Técnico y del Representante Común el Memorándum de Inversión que prepare de tiempo en tiempo; en el entendido que, dependiendo del Monto de Inversión, el Memorándum de Inversión deberá entregarse al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

El Memorándum de Inversión que cubra, por lo menos, los siguientes aspectos (a) descripción del negocio (incluyendo una descripción y ubicación del Activo Inmobiliario, un análisis de la zona de influencia, viabilidad normativa, de servicios y vecinal), (b) evaluación financiera del Activo Inmobiliario, incluyendo su valor de mercado, (c) términos y estructura en la que se realizaría la Inversión, incluyendo su precio y si se celebrará a través de un Vehículo de Inversión, si contará con la participación de el o los Vehículos Paralelos o cualquier tercero, especificando los porcentajes en los que participaría el Fideicomiso (directa o indirectamente), el Administrador y/o los Vehículos Paralelos y/o los Socios Terceros, (d) en su caso, los términos y condiciones conforme a los cuales se haría una posible Inversión con un Socio Tercero (en cuyo caso se deberá incluir, como parte del expediente del Memorándum de Inversión, el avalúo, estudio de mercado o cualquier otro análisis por un tercero independiente a satisfacción de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador, (e) los principales riesgos y posibles retornos de la Inversión, (f) cualesquiera asesores, incluyendo legales y financieros, propuestos para realizar las auditorías (*due diligence*) respecto a la posible Inversión, y (g) si la posible Inversión representa o es considerada como un conflicto de interés u operación con Partes Relacionadas.

- (v) girar instrucciones al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones que cumplan con los Lineamientos de Inversión, respecto de las cuales se hubiere observado el proceso de aprobación de inversiones a que se refiere la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, respecto de las cuales se hubieren obtenido las aprobaciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda;
- (vi) informar al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores sobre cualquier oportunidad de Inversión que genere o pueda generar algún conflicto de interés por el que el Administrador o alguna Parte Relacionada del Administrador resultara o pudiese resultar beneficiado patrimonialmente de la Inversión;
- (vii) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquiera Inversiones e Inversiones Adicionales, incluyendo, los financiamientos y las garantías asociadas a los mismos, la adquisición de derechos fideicomisarios, participaciones en el capital social o patrimonio de cualquier Vehículo de Inversión, los contratos de cobertura y Operaciones Derivadas en relación con los financiamientos;
- (viii) monitorear, administrar y supervisar las Inversiones, así como su desempeño, incluyendo la relación con los acreedores y deudores del Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, originadores u otras personas relacionadas y sus equipos de administración, los Socios Terceros y los Vehículos Paralelos que participen en el Activo Objeto de Inversión, así como instruir al Fiduciario o los Vehículos de Inversión, en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dichas Inversiones o con los Vehículos de Inversión, en su caso, incluyendo sin limitación (a) participar en asambleas de accionistas o comités técnicos (u órganos equivalentes) de los Vehículos de Inversión, en su caso, (b) iniciar cualquier acción, judicial o extrajudicial, denuncia o demanda relacionada con las mismas ante cualquier tribunal, panel arbitral o autoridad gubernamental, o (c) cualquier otra que el Administrador considere necesaria o conveniente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (ix) para negociar, decidir, estructurar, implementar e instruir desinversiones, estén o no contempladas o previstas en los Contratos de Inversión;
- (x) estructurar o reestructurar y negociar, celebrar, modificar y dispensar todos los contratos,

- instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión, así como cualquier venta, disposición o desinversión relacionada con cualesquiera Inversiones realizadas;
- (xi) instruir sobre el pago de Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Distribuciones conforme a lo establecido en el Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;
 - (xii) defender y proteger cualesquiera Inversiones o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualesquiera Inversiones, en contra de cualquier acción, demanda o denuncia iniciada por cualquier tercero ante cualquier tribunal, panel arbitral o autoridad gubernamental;
 - (xiii) entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común, las instrucciones de actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, la emisión de nuevos Títulos así como su depósito en Indeval, en relación con Llamadas de Capital que al efecto se requieran en términos de la Cláusula Séptima y demás disposiciones aplicables del Contrato de Fideicomiso;
 - (xiv) proponer a la Asamblea de Tenedores prórrogas o modificaciones al Periodo de Inversión, según corresponda;
 - (xv) determinar conforme a lo establecido en los Documentos de Emisión e instruir al Fiduciario para la apertura o cierre de las Cuentas, cualesquiera reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso, así como para la aplicación de los recursos depositados en las mismas;
 - (xvi) llevar a cabo la liquidación del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión después de la Fecha de Vencimiento y aplicar los recursos de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso;
 - (xvii) designar a los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso que le correspondan;
 - (xviii) en su caso, administrar, instruir y hacer que cualquier Vehículo Paralelo realice las Coinversiones del Administrador, ya sea directamente en el Fideicomiso, a través de un Vehículo de Inversión o directamente en los Activos Objeto de Inversión, y cumpla con las obligaciones asociadas a las mismas;
 - (xix) someter a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, la celebración de Operaciones Derivadas con fines de cobertura a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas o cualquier riesgo de, o asociado a, las Inversiones, y girar instrucciones en ese sentido al Fiduciario, una vez aprobadas; en el entendido que las Operaciones Derivadas sólo podrán celebrarse, en su caso, con fines de cobertura y nunca ser con fines especulativos;
 - (xx) instruir la contratación de Pasivos Financieros en términos de los Lineamientos de Apalancamiento;
 - (xxi) en su caso, proponer al Comité Técnico los términos y condiciones de la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles en México, así como de las Emisiones Subsecuentes, a efecto de que dicho Comité Técnico instruya dichas emisiones al Fiduciario;
 - (xxii) instruir al Fiduciario la contratación de asesores independientes, incluyendo, sin limitación, aquellos que proporcionen servicios de valuación, intermediación de valores e inmuebles, auditorías (*due diligence*), asesores legales, fiscales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes;
 - (xxiii) instruir al Fiduciario para llevar a cabo y, en su caso, llevar a cabo por sí mismo, todos los actos y gestiones que sean aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y que resulten necesarios o convenientes para cumplir en la medida de lo posible con los requisitos

establecidos en la Regulación fiscal (incluyendo la resolución miscelánea fiscal vigente o aquella que la sustituya), y relativos a dichos certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, así como al Fideicomiso;

- (xxiv) instruir al fiduciario para que presente y, en su caso, presentar por sí mismo, ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmaciones de criterio, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 18-A, 34 y 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones que resulten aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, aquellas consultas relacionadas con el régimen fiscal aplicable a los Tenedores que sean personas morales no contribuyentes para efectos del ISR;
- (xxv) contratar por su cuenta asesores independientes, incluyendo, sin limitación, asesores legales, fiscales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes;
- (xxvi) definir e instruir al Fiduciario la implementación de la estructura legal del Fideicomiso mediante la constitución de uno o más Vehículos de Inversión que sean convenientes o necesarios, para llevar a cabo las Inversiones y/o Inversiones Adicionales;
- (xxvii) notificar por escrito al Representante Común de la existencia de cualquier Evento de Incumplimiento a la brevedad posible pero en todo caso a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvieron conocimiento del Evento de Incumplimiento;
- (xxviii) cualesquiera otras actividades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Documentos de la Emisión a cargo del Administrador, o que sean necesarias o convenientes para los Fines del Fideicomiso;
- (xxix) solicitar al Fiduciario que convoque a sesiones del Comité Técnico, y asistir a las sesiones del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores con voz pero sin voto, como observador, salvo por lo establecido en el inciso (xvii) anterior y en caso que el Administrador sea Tenedor, respectivamente;
- (xxx) manejo y coordinación de cualquier asociación o interés de coinversión a ser celebrada por el Fideicomiso;
- (xxxi) proveer personal ejecutivo y administrativo, espacio de oficinas y servicios profesionales requeridos para la operación del Fideicomiso;
- (xxxii) cumplir con sus obligaciones de informar a los Tenedores, al Fideicomiso y al Representante Común,;
- (xxxiii) evaluar y recomendar al Comité Técnico estrategias de cobertura y de ser aprobadas realizar dichas operaciones en nombre del Fideicomiso;
- (xxxiv) usar los esfuerzos comercialmente razonables para hacer que los gastos incurridos por el Fideicomiso sean comercialmente razonables y se encuentren dentro de los parámetros presupuestados;
- (xxxv) fungir como asesor del Fideicomiso en cuanto a las decisiones de financiamiento y asociaciones; y
- (xxxvi) todos los demás previstos en el Contrato de Fideicomiso o en algún otro Documento de la Emisión.

(d) En la prestación de los Servicios de Administración, el Administrador deberá seguir tanto los Lineamientos de Inversión como el proceso de aprobación de Inversiones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Funciones del Administrador

El Administrador deberá prestar los Servicios de Administración y actuar en todo momento cumpliendo con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 a 37 de la LMV, en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador, en todo momento deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

Salvo por las excepciones previstas en el inciso (c) de la cláusula 2.4 del Contrato de Administración, en caso que el Administrador tenga un conflicto de interés al desempeñar los Servicios de Administración, comunicará dicho conflicto inmediatamente al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para que éstos resuelvan en el ámbito de su competencia y en su caso determinen si el Administrador podrá instruir al Fiduciario que realice Inversiones con Partes Relacionadas o Afiliadas del Administrador.

El Fideicomiso se abstendrá de invertir, en cualquier persona moral o entidad similar al Fideicomiso que sea administrada por el Administrador y/o sus Afiliadas o en las que el Administrador y/o sus Afiliadas tengan Control, salvo que cuente con la autorización o instrucción del Comité Técnico, otorgada en sesión en que la mayoría de los Miembros Independientes no designados por el Administrador voten favorablemente y los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de participar, estar presentes en las deliberaciones y votar respecto de dicho punto en la orden del día, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

En caso de operaciones que representen o puedan representar un conflicto de interés del Administrador, se deberá contar con autorización del Comité Técnico, otorgada en sesión en que la mayoría de los Miembros Independientes voten favorablemente. Por su parte, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (que no sean Miembros Independientes), así como cualquier otro miembro del Comité Técnico que pueda tener conflicto de interés en la operación de que se trate, deberán abstenerse de participar, estar presentes en las deliberaciones y votar respecto de dicho asunto, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico.

Contratación de Asesores

Para el caso de (i) contratar los servicios de cualquier asesor en caso de que lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso, o (ii) contratar los servicios de cualesquier asesores que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en ambos casos si se tratase de la contratación de Personas que fueren Afiliadas del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés para el Administrador, se requerirá de la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día.

Confidencialidad

El Administrador deberá mantener la confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de Inversión que sean adecuadas para el Fideicomiso o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores o a Autoridades con facultades para solicitar dicha información, (ii) se haga respecto de información que sea pública, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, o (iv) sea a juicio del Administrador en el mejor interés del Fideicomiso.

Comisión de Administración

(a) Como contraprestación por la prestación de los Servicios, el Fideicomiso pagará al Administrador una comisión anual (la “Comisión de Administración”) por el monto que le instruya el Administrador y resulte de aplicar los cálculos siguientes:

1. **Comisión sobre montos no invertidos.** El Fideicomiso pagará al Administrador en concepto de Comisión de Administración la cantidad que resulte de **(i)** multiplicar 1.25% (uno punto veinticinco por ciento) por **(ii)** el monto que resulte de *restarle* al (x) Monto Máximo de la Emisión, **(y)** el Monto de Inversión efectivamente destinado a realizar Inversiones.

La obligación de pagar la comisión sobre montos no invertidos a que se refiere este numeral (1) cesará al concluir el Periodo de Inversión.

2. **Comisión sobre Montos Invertidos.** Adicionalmente a la cantidad que resulte conforme al numeral (1) inmediato anterior, el Fideicomiso pagará al Administrador en concepto de Comisión de Administración la cantidad que resulte de **(i)** multiplicar 1.5% (uno punto cinco por ciento) por **(ii)** la cantidad que resulte de *restarle* al Monto de Inversión efectivamente destinado a realizar Inversiones **(a)** la parte proporcional del Monto de Inversión que corresponda a las Unidades Enajenadas (según dicho término se define a continuación) en un determinado Activo Objeto de Inversión y **(b)** el monto de las Pérdidas.

(b) A las cantidades que resulten conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, se les adicionará el IVA correspondiente.

(c) El Fiduciario pagará la Comisión de Administración mediante transferencia electrónica o depósito a la cuenta que por escrito le notifique el Administrador de tiempo en tiempo.

(d) La obligación de pago de la Comisión de Administración iniciará en la Fecha de Emisión Inicial y continuará hasta que ocurra lo primero entre **(i)** la fecha en que se realice la desinversión total de todas las Inversiones realizadas, **(ii)** el Administrador sea Destituido Con o Sin Causa, o **(iii)** la Fecha de Vencimiento del Fideicomiso.

El primer pago trimestral de la Comisión de Administración se hará en la Fecha de Emisión Inicial o tan pronto como sea posible después de la misma y se calculará sobre los días naturales efectivamente transcurridos entre la Fecha de Emisión Inicial y el cierre del trimestre calendario en el que se lleve a cabo la Emisión Inicial. Para estos efectos, se tomarán en cuenta los días naturales efectivamente transcurridos sobre la base de un año de 365 (trescientos sesenta y cinco) días.

La Comisión de Administración se pagará en parcialidades trimestrales anticipadas, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábil del trimestre calendario correspondiente (es decir, para cada periodo trimestral el Fideicomiso pagará el 25% (veinticinco por ciento) del monto de la Comisión de Administración anualizado). La Comisión de Administración podrá ser fondeada a través de Llamadas de Capital o del uso de cualquier activo o recurso propiedad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador de tiempo en tiempo.

Destitución del Administrador con Causa

El Administrador podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores, por el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, únicamente en caso que ocurra alguno de los siguientes eventos (cada uno un “Evento de Destitución del Administrador”) y que, en su caso, haya transcurrido el Periodo de Cura del Administrador correspondiente, sin que dicho evento haya sido subsanado:

- (i) que el Administrador o cualquier Funcionario Clave (a) cometa fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, o (b) que incumpla con sus obligaciones conforme al Contrato de Administración, que resulte en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión; según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera

instancia, mediante sentencia firme; en el entendido que dicho incumplimiento no se subsane durante el Periodo de Cura correspondiente, ya sea mediante el pago de los Daños por parte del Administrador y la destitución del Funcionario Clave que haya causado los Daños dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a que se determine el incumplimiento; o

- (ii) que el Administrador o el Vehículo Paralelo, incumplan con su obligación de Coinversión del Administrador; o
- (iii) que el Administrador o los Funcionarios Clave no cumplan con la obligación de exclusividad; o
- (iv) que el Administrador sea disuelto o solicite su declaración en concurso mercantil o el procedimiento similar bajo la Regulación aplicable;; o
- (v) que un tercero inicie algún procedimiento o juicio en contra del Administrador, con el propósito de que se declare su concurso mercantil, quiebra o disolución y que la solicitud o procedimiento respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de su presentación o por cualquier razón sea declarado en concurso mercantil o quiebra o equivalente, de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles y demás Regulación que le resulte aplicable; o
- (vi) que el Administrador (directamente o a través de cualquier Afiliada) y/o cualquiera de los Funcionarios Clave, preste servicios a otros clientes, individuos, sociedades, fideicomisos, otras entidades o Personas, que compitan directamente con el Fideicomiso, salvo por las actividades permitidas en el Contrato de Administración o el Fideicomiso o que hayan sido aprobadas en términos del Fideicomiso; o
- (vii) el incumplimiento del Administrador a cualquiera de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, incluyendo sin limitar, el supuesto que el Administrador no proponga al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, la estrategia para realizar las desinversiones en o alrededor de la Fecha de Vencimiento, si dicho incumplimiento resulta en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme; o
- (viii) cualquier declaración hecha por el Administrador en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración (a) que se pruebe incorrecta, en cualquier aspecto relevante, al momento en que fuere hecha y continúe siendo incorrecta, en cualquier aspecto relevante, en un periodo de 60 (sesenta) días naturales después de que el Administrador tenga conocimiento de ello, y (b) que resulte en Daños por un valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Monto Total, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme; o
- (ix) que los Funcionarios Clave **(a)** no dediquen parte preponderante de su tiempo a cumplir con sus obligaciones asumidas en los Documentos de la Emisión; o **(b)** no tomen acciones requeridas para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso o para la toma de decisiones respecto a las Inversiones y desinversiones; o **(c)** incumplan de manera reiterada con los deberes de lealtad de conformidad con el Contrato Administración; o
- (x) en caso que el Administrador no someta previamente a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores operaciones que pretendan celebrarse entre Partes Relacionadas; o
- (xi) 2 (dos) de cualquier de los señores Moisés Shabot Zonana, José Shabot Cherem, Salomón Abraham Shabot Cherem o Eduardo Gras Gómez Palacio, dejen de ser Funcionarios Clave (salvo en caso de muerte, incapacidad, casos fortuitos o fuerza mayor que los obligue a

separarse de su cargo) sin que (1) el Administrador hubiere presentado el Plan de Continuidad al Comité Técnico en términos de lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 3.3; o (2) el Plan de Continuidad hubiere sido aprobado por el Comité Técnico dentro de los plazos señalado en el inciso (c) de la Cláusula 3.3; o

- (xii) Se produzca un cambio de Control en el Administrador, que no haya sido aprobado por el los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en ese momento.

En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la destitución del Administrador con fundamento en el Evento de Destitución del Administrador a que se refieren los incisos (i), (vii) y (viii) anterior de la presente Cláusula, dicha Destitución del Administrador Con Causa no será aplicable hasta que el incumplimiento, dolo o mala fe sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme, y en cualquiera de los casos, el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión de Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión hasta la fecha en la que sea efectiva la destitución del Administrador.

Destitución del Administrador Sin Causa

El Administrador podrá ser destituido sin causa por el voto favorable de los Tenedores que sean representen y sean titulares del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, reunidos en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada de conformidad con lo previsto en la Cláusula Vigésima Primera del Contrato de Fideicomiso, con las consecuencias previstas en la Cláusula 6.3 siguiente.

Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción del Administrador.

Periodos de Cura del Administrador

- (a) Periodos de Cura del Administrador. Previo a cualquier Destitución del Administrador con Causa, el Administrador contará con un plazo para subsanar un Evento de Destitución del Administrador de conformidad con lo siguiente (cada uno un “Periodo de Cura del Administrador”):
 - (i) 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que ocurra cualquiera de los Eventos de Sustitución del Administrador previstos en los numerales (i), (iii), (vi), (vii) (viii), (ix), (x), (xi) y (xii) establecidos en el apartado de “Eventos de Sustitución” descrito anteriormente; y
 - (ii) 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que ocurra el Evento de Destitución del Administrador previsto en el numeral (ii) del apartado “Destitución del Administrador con Causa” descrito anteriormente.

Lo anterior, en el entendido que el Administrador no contará con un Periodo de Cura del Administrador para subsanar el Evento de Destitución del Administrador previsto en el numeral (iv) del apartado “Destitución del Administrador con Causa” descrito anteriormente.

En los demás casos, una vez transcurrido el Periodo de Cura del Administrador que corresponda sin que el Evento de Destitución del Administrador haya sido subsanado, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar la Destitución del Administrador con Causa en términos de lo establecido en el apartado “Destitución del Administrador con Causa” descrito anteriormente.

No obstante lo anterior, no podrán subsanarse en más de 2 (dos) ocasiones un mismo Evento de Destitución del Administrador.

- (b) Consecuencias. Tras la destitución anteriormente descrita:

- (i) En caso que la Destitución del Administrador con Causa sea consecuencia de alguno de los Eventos de Sustitución del Administrador que se mencionan en los incisos (i), (vii) y (viii) de la Cláusula 6.1 anterior, y se dicta sentencia por un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme en el sentido de que dicho “Evento de Destitución del Administrador” no tiene lugar y se resuelva a favor del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Administrador las cantidades que se describen en el siguiente inciso (ii) siguiente para la Destitución del Administrador Sin Causa.

Asimismo, en caso que se destituya al Administrador por motivo de una Destitución del Administrador Con Causa, el Fiduciario, con recursos del Patrimonio del Fideicomiso, deberá pagar al Administrador, en la fecha en que la destitución sea efectiva, la Comisión de Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión hasta la fecha en la que sea efectiva y se determine la destitución del Administrador; en el entendido que en ese caso, el Administrador no tendrá derecho a recibir la Distribución por Cambio de Administrador. Si al momento en que la Destitución del Administrador con Causa surte sus efectos, la Comisión por Administrador esté pagada por adelantado, pero no se ha devengado en su totalidad, el Administrador deberá reembolsar las cantidades excedentes al Fiduciario, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles posteriores a que surta efecto su destitución;

- (ii) en caso de una Destitución del Administrador sin Causa, el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en una sola exhibición, (a) la Comisión de Administración que se hubiere devengado y no pagado hasta la fecha efectiva de Destitución del Administrador sin Causa, más (b) la Comisión de Administración que se hubiere acumulado a la fecha que resulte menor entre 12 (doce) meses después de la fecha en que haya sucedido la Destitución del Administrador sin Causa o el plazo restante para la Fecha de Vencimiento, más (c) la Distribución por Cambio de Administrador.
- (iii) la Asamblea de Tenedores podrá resolver sobre (a) la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación, o (b) la suspensión del Periodo de Inversión. Respecto del inciso (a) anterior, la Asamblea de Tenedores podrá instruir por escrito al Fiduciario para que proceda a la liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, en cuyo caso, deberá designar como liquidador a una persona o entidad distinta del Administrador, lo anterior, sin perjuicio de las cantidades que deberá recibir el Administrador conforme a los numerales (i) y (ii) anteriores. En el entendido que, los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se reembolsaran a los Tenedores;
- (iv) Las Personas Cubiertas seguirán teniendo derecho a ser indemnizadas de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Fideicomiso;
- (v) el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, deberá celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar **(1)** el nombramiento de un administrador sustituto para que actúe como "administrador" del Fideicomiso, así como las obligaciones y los derechos de dicho administrador sustituto, **(2)** la terminación del Administrador como administrador del Fideicomiso y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro Documento de la Emisión, y **(3)** el cambio del nombre del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para que no incluya las palabras “VEX Capital”, con excepción de los casos en que se utilice dicha palabra para hacer referencia a la denominación social del Fideicomitente, o cualquier variación del mismo.

La destitución del Administrador surtirá efecto el Día Hábil siguiente a aquel en que se resuelva o determine. Los montos adeudados al Administrador en la fecha en que surta efectos su destitución deberán ser pagados en ese momento o, en caso que no existan recursos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso, los montos adeudados al Administrador se pagarán en el momento en que el Fideicomiso reciba los recursos suficientes para realizar dicho pago. El pago de las cantidades adeudadas al Administrador con motivo de su destitución se realizarán con prelación

a los demás pagos que se deban realizar conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto por las cantidades necesarias para pagar los Gastos de Mantenimiento correspondientes.

En caso que no existan cantidades suficientes para pagar las cantidades adeudadas al Administrador, con motivo de su destitución, el Fideicomiso deberá suscribir un pagaré a favor del Administrador para documentar el adeudo. En dicho pagaré, en adición a los montos de principal adeudado, se incluirá una tasa de interés calculada sobre saldos insolutos diarios desde la fecha en que los mencionados pagos sean exigibles y la fecha en que el pago correspondiente sea realizado, para lo cual se tomará como base la TIE a plazo de hasta 28 (veintiocho) días que sea publicada por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determinó a través de cualquier otro medio autorizado al efecto precisamente por el Banco de México en dicha fecha, más 200 (doscientos) puntos base. El cálculo de la tasa de interés se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos entre 360 (trescientos sesenta) días. En caso que, tanto los Tenedores como el Administrador, acuerden un pago en especie por las cantidades adeudadas al Administrador por concepto de su destitución, dicho pago en especie deberá seguir las disposiciones establecidas en el Fideicomiso.

Para efectos de claridad, los adeudos que tenga el Fideicomiso a favor del Administrador tendrán una prelación de pago sobre las Distribuciones establecidas para los Tenedores en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, a excepción de las cantidades que sean necesarias para el pago de los Gastos de Mantenimiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el numeral (v) anterior, a partir de que surta efectos la destitución del Administrador, no surgirá obligación de pago alguna a favor del Administrador por concepto de Comisión de Administración ni a favor del Fideicomisario en Segundo Lugar, respecto de las Distribuciones que le correspondan, en términos de la Cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso.

Opción de Adquirir Participaciones en las Inversiones

En caso que el Administrador deje de serlo, como consecuencia de una Destitución del Administrador sin Causa, el Administrador, o quien éste designe, tendrá el derecho, a su discreción, a adquirir todas o parte de las Inversiones, a un precio equivalente al Valor de las Inversiones utilizado en el cálculo de la Distribución por Cambio de Administración.

En caso que el Administrador decida, directa o indirectamente, ejercer dicho derecho, el Fideicomiso estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Administrador o la persona designada por éste, siempre y cuando el Fiduciario reciba del Administrador la notificación respectiva dentro de un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la Destitución del Administrador sin Causa por la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo anterior dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se determine la Destitución del Administrador sin Causa por la Asamblea de Tenedores.

Dichas operaciones, al ser realizadas al Valor de las Inversiones, y al ser realizadas con el Administrador o una Persona designada por éste, una vez que el Administrador haya dejado de fungir como tal, no requerirán de aprobación del Comité Técnico, al haber dejado el Administrador de ser una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Los pagos correspondientes en términos de la presente Cláusula, deberán realizarse en efectivo y en una sola exhibición, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la firma de la documentación correspondiente y del cumplimiento de las condiciones que se pacten en dicha documentación, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. La adquisición de las Inversiones surtirá efectos de manera simultánea con la realización del pago. En caso de falta de pago oportuno de las cantidades exigibles en términos de lo anterior, se considerará como si el Administrador hubiere renunciado a ejercer el derecho a adquirir las Inversiones en términos de la presente Cláusula.

Vigencia

La vigencia del Contrato de Administración comenzará a partir de la fecha de su celebración y continuará hasta el décimo aniversario de la fecha de su celebración. No obstante lo anterior, concluido el Periodo Inicial de Vigencia, el Contrato de Administración se entenderá extendido en su vigencia y estará vigente en la medida en la que el Contrato de Fideicomiso, conforme a lo establecido en la cláusula Vigésima Quinta de éste, esté vigente, salvo que: (i) el Administrador sea destituido conforme a los términos establecidos en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración; o (ii) si las partes del Contrato de Administración acuerdan darlo por terminado. En virtud de lo anterior, los Miembros Independientes del Comité Técnico revisarán de manera anual el desempeño y las comisiones pagadas al Administrador, en términos del Contrato de Administración.

Conflicto

En caso de conflicto o duda de interpretación entre el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, este último prevalecerá.

Jurisdicción y Derecho Aplicable

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

Acta de Emisión

Con fecha 5 de septiembre de 2017 el Fiduciario realizó declaración unilateral de la voluntad para llevar a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, con la comparecencia del Representante Común de los Tenedores y haciéndose constar ante la CNBV.

Emisión

En cumplimiento a lo establecido en los artículos 2, fracción XVIII, segundo párrafo, 62, 63, 63 Bis 1, fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2, 68 y demás aplicables de la LMV, el artículo 7, fracción VI de la Circular Única, así como en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título, el Fiduciario, con base en las instrucciones que al efecto reciba el Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles.

Todos los Certificados Bursátiles que se emitan en términos del Contrato de Fideicomiso serán inscritos en el RNV, estarán listados en la BMV, serán ofrecidos en México a través de oferta pública restringida y serán depositados en Indeval.

Emisiones

De conformidad con lo establecido en el Acta de Emisión correspondiente, en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente el Fiduciario, con la intervención del Intermediario Colocador, ofrecerá y colocará en cumplimiento de la Regulación aplicable, los Certificados Originales entre el público inversionista a través de una oferta pública restringida.

Asimismo, de conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1, fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 64 Bis 2, de la LMV, el artículo 7 fracción VI de la Circular Única, y en los términos y condiciones que en su momento determine el Administrador, mismos que deberán ajustarse a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario colocará, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados Subsecuentes en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión; en el entendido que, el Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes (i) cuyo monto acumulado, junto con el Monto Inicial de Emisión y todas aquellas Emisiones Subsecuentes anteriores, sea mayor al Monto Máximo de la Emisión y (ii) cuando en el Patrimonio del Fideicomiso existan cantidades derivadas de la Emisión Inicial correspondiente o Llamadas de Capital anteriores, que estén disponibles y sean suficientes para llevar a cabo Inversiones excepto si el Administrador considera de manera razonable que dicha Llamada de Capital es necesaria

para completar los recursos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, fondar las reservas, realizar Inversiones o realizar desinversiones.

Llamadas de Capital

Durante el Periodo de Inversión (o posteriormente, en los casos expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso) y con base en las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, el Fiduciario realizará Llamadas de Capital.

Sujeto a lo establecido a continuación, el Administrador podrá decidir e instruir, a su entera discreción, el momento en que deben realizarse las Llamadas de Capital, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. Lo anterior, en el entendido que, no se podrán llevar a cabo Emisiones Subsecuentes (i) cuyo monto acumulado, considerando el Monto Inicial de Emisión y el monto de las Emisiones Subsecuentes realizadas, exceda la suma de los Compromisos Totales de los Tenedores, y (ii) cuando en el Patrimonio del Fideicomiso existan cantidades derivadas de la Emisión Inicial Emisiones Subsecuentes realizadas que estén disponibles y sean suficientes para llevar a cabo Inversiones o Inversiones Adicionales, excepto si el Administrador considera de manera razonable que dicha Llamada de Capital es necesaria para completar los recursos requeridos para pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, fondar las reservas, realizar Inversiones o desinversiones.

Los recursos obtenidos de las Contribuciones se depositarán en la Cuenta General para ser aplicados para la consecución de los Fines del Fideicomiso y el cumplimiento de los demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida inicial o en el mercado secundario, (i) acepta, reconoce, conviene, se obliga y, en su caso, se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a suscribir los Certificados y a realizar las Contribuciones hasta por un monto equivalente a su Compromiso Total.

A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital, el Fiduciario deberá, con base en las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador (con copia al Representante Común), (a) actualizar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, y (b) llevar a cabo los demás actos que sean necesarios para realizar la Emisión Subsecuente.

El Título será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo Título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar un Día Hábil previo a la Fecha de Emisión Subsecuente. Asimismo, el nuevo Título que sea depositado, deberá incluir, por lo menos, lo siguiente (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV respecto de la actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la Fecha de Emisión Inicial y cada una de las Fechas de Emisiones Subsecuentes, (iii) la cantidad pendiente de colocar del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, y (vii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Periodo de Cura

El Fiduciario deberá otorgar un periodo de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir del Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente (el "Periodo de Cura"), en caso que los Tenedores incumplan parcial o totalmente con el pago de las Contribuciones Adicionales en tiempo y forma, para que dichos Tenedores remedien su incumplimiento y así lo notifiquen al Fiduciario con copia al Representante Común.

Cualquier Tenedor que no haya suscrito los Certificados Bursátiles que le correspondían en la Llamada de Capital, podrá subsanar el incumplimiento antes y hasta la fecha de la terminación del Periodo de Cura mediante la realización del pago de (i) la totalidad del Monto Adicional Requerido, y (ii) una Comisión por Incumplimiento que deberá pagar el Tenedor, calculada sobre el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva, aplicando la tasa de interés que resulte de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (la “TIIE”) a plazo de hasta 29 (veintinueve) días que sea publicada en el Diario Oficial de la Federación por el Banco de México en la Fecha de Contribución Adicional en la que hubiere ocurrido el incumplimiento, que deberá pagar el Tenedor de los Certificados Bursátiles, con la finalidad de subsanar el incumplimiento antes de la terminación del Periodo de Cura (las “Comisiones por Incumplimiento”). El cálculo de las Comisiones por Incumplimiento lo realizará el Administrador y se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha del incumplimiento y hasta el día en el que efectivamente se haga el pago de la Contribución Adicional, entre 360 (trescientos sesenta) días. En caso que la TIIE deje de ser determinada o publicada se utilizará la tasa que la sustituya y a falta de ésta, las Comisiones por Incumplimiento se calcularán con base en la tasa más alta de certificados de la tesorería (CETES) a plazo de 28 (veintiocho) días, vigente en el momento en que ocurra el incumplimiento, de acuerdo a las publicaciones en la página de Internet del Banco de México o ajustándose la tasa así determinada de acuerdo con las variaciones mensuales de dicha tasa.

Las Comisiones por Incumplimiento deberán ser depositadas en la Cuenta General y utilizadas por instrucción del Administrador para (i) pagar al Fiduciario y al Administrador los gastos documentados durante el Periodo de Cura como resultado del incumplimiento del Tenedor y (ii) para constituir o reconstituir las Reserva para Gastos de o para aumentar el monto depositado en la Cuenta de Administración para destinarlo a Inversiones. Indeval no intervendrá en el cálculo de la Comisión por Incumplimiento.

A más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, el Fiduciario deberá notificar sobre el Periodo de Cura a los Tenedores, mediante la publicación del anuncio respectivo a través de EMISNET. El Fiduciario deberá entregar en la misma fecha señalada, un aviso por escrito al Indeval (o a través de los medios que ésta determine) a la CNBV, a la BMV y copia de dicha notificación al Representante Común, indicando, cuando menos, la siguiente información: (i) el Monto Adicional Requerido por cada Certificado Bursátil en circulación; en el entendido que, la suma de los Montos Adicionales Requeridos, y el resto de los Montos Adicionales Requeridos como resultado de Llamadas de Capital anteriores, no deberá exceder el Compromiso Total de cada Tenedor; (ii) la fecha en que cada Contribución Adicional deberá estar disponible, que en todo caso será a más tardar el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva; (iii) el precio de colocación de cada Certificado Bursátil Subsecuente; (iv) el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes que cada Tenedor deberá recibir derivado de su Contribución Adicional; y (v) el monto de la Comisión por Incumplimiento que deberá ser pagada por los Tenedores que incumplieran la Llamada de Capital.

A más tardar el Día Hábil siguiente a que el Fiduciario haya publicado el aviso respecto del inicio del Periodo de Cura, cada Tenedor que en dicha fecha sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación aplicable, y que haya incumplido con la Llamada de Capital de que se trate, (i) deberá suscribir por conducto de Indeval, dentro del Periodo de Cura, los Certificados Subsecuentes que le corresponda suscribir conforme a la Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados Subsecuentes, por conducto de Indeval, a más tardar en la fecha de terminación del Periodo de Cura.

El Título que se sustituya o se canjeé de cada Emisión Subsecuente deberá considerar los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en la Fecha de Emisión Subsecuente y los Certificados Bursátiles Subsecuentes suscritos y que serán pagados en el Periodo de Cura.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario transferirá a través de Indeval el número de Certificados Subsecuentes de la Emisión Subsecuente correspondiente, a aquellos Tenedores que efectivamente pagaron los Certificados Subsecuentes al término del Periodo de Cura.

Penas Convencionales. Consecuencias para los Tenedores que incumplan con las Llamadas de Capital

Conforme al mecanismo de Llamadas de Capital descrito en la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso y de conformidad con lo que se establezca en el Acta de Emisión, si un Tenedor existente no suscribe y/o paga en su

totalidad los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital y que le correspondan conforme a su tenencia, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles Subsecuentes conforme a su Compromiso por Certificado. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada en lo siguiente:

A. En las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula Décima Primera del Contrato de Fideicomiso, y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles (incluyendo Efectivo Excedente), ya que dichas Distribuciones a los Tenedores y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

B. En los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se adoptan, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se celebren las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

C. En los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, toda vez que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación o en el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico; y

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

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, los montos contribuidos por los Tenedores que hayan incumplido con el pago de una Contribución Adicional hasta la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (o, en su caso, concluido el Periodo de Cura), continuarán formando parte del Patrimonio del Fideicomiso sin que proceda su devolución.

De conformidad con lo descrito en la Cláusula 7 del Contrato de Fideicomiso, existe la posibilidad de que uno o más Tenedores no contribuyan los montos que les corresponda conforme a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores no acude a una Llamada de Capital y no paga los Certificados Subsecuentes que se coloquen en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso Total, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y Periodo de Inversión que se establece en el presente prospecto de colocación de los Certificados, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar una o más Inversiones y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios.

Ninguno de los Tenedores tendrá la obligación de suscribir y pagar Certificados Subsecuentes por un monto mayor al Compromiso Total que haya adquirido a la Fecha de Emisión Inicial o que le derive de la adquisición posterior de Certificados Bursátiles, sin embargo, en caso que algún Tenedor incumpla con el pago de una Contribución Adicional, los Certificados Subsecuentes que le correspondieran a dicho Tenedor serán cancelados, sin que se genere una obligación de los demás Tenedores de adquirir dichos Certificados Subsecuentes.

Cualquier modificación a las penas establecidas en la Cláusula 7.7.3 del Contrato de Fideicomiso, implicará la modificación del Contrato de Fideicomiso, y por ende, del Acta de Emisión y Título, lo cual podrá ocurrir mediante la aprobación de la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá observar lo establecido en la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

Distribuciones y Pagos de Efectivo Excedente

El Fiduciario deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión de conformidad con las siguientes reglas:

A. Gastos de Emisión y Colocación: En la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario por instrucciones del Administrador, con copia al Representante Común, deberá pagar los Gastos de Emisión y Colocación; en el entendido que los recursos que sean necesarios para cubrir los Gastos de Emisión y Colocación deberán depositarse en la Cuenta de Administración antes de ser erogados, con la finalidad de que los montos mencionados se tomen en cuenta para el cálculo de la Distribución Preferente a los Tenedores, y posteriormente deberá fondear las demás Cuentas del Fideicomiso.

B. Reserva para Gastos: A más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, así como en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el Fiduciario deberá fondear y constituir la Reserva de Gastos y, en su caso, reconstituir la misma en caso de haberse utilizado. En cualquier momento en que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos resulten inferiores a los necesarios para pagar Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá determinar la cantidad de Intereses de las Inversiones de Efectivo depositados en las Cuentas que deberán ser transferidos a fin de restituir la Cuenta de Reservas, mediante instrucción al Fiduciario, con copia al Representante Común.

C. Reserva para Gastos de Asesoría Independiente: En la Fecha de Emisión Inicial, o tan pronto como sea posible después de la misma, el Fiduciario deberá fondear y constituir dentro de la Cuenta General, la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, para lo cual deberá depositar la cantidad de \$10,000,000 M.N. (Diez millones de Pesos 00/100).

D. Cuenta de Administración: En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario mantendrá en la Cuenta General los recursos remanentes después de dar efecto a los puntos A, B y C anteriores, para su transferencia a la Cuenta de Administración. Una vez concluido el Periodo Inicial, en cada Fecha de Emisión Subsecuente, los recursos remanentes de cada Llamada de Capital, después de dar efecto a los puntos A, B y C anteriores, de ser aplicables, serán transferidos a la Cuenta de Administración para su utilización de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Distribución de Flujos

El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones por escrito por parte del Administrador, hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible en el siguiente orden de prelación:

- A. Reserva de Gastos Adicionales.** *Primero*, los Flujos Netos que sean requeridos para constituir o reconstituir la Reserva de Gastos Adicionales según las instrucciones del Administrador.
- B. Reembolso del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.** *Segundo*, una vez realizado el punto A anterior, en su caso, la totalidad de los Flujos remanentes se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme a este inciso B, sean iguales al 100% (cien por ciento) del Monto Depositado en la Cuenta de Administración.
- C. Distribución Preferente.** *Tercero*, los Flujos sobrantes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso B anterior se destinarán para hacer pagos *pro rata* a los Tenedores que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro sean titulares de Certificados Bursátiles en términos de la Regulación, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos que sean distribuidos, sean equivalentes a un Rendimiento Preferente del 10% (diez por ciento) sobre el Monto Depositado en la Cuenta de Administración.
- D. Distribución No Preferente.** *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos A, B y C anteriores, el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos deberán ser distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, y el 20% (veinte por ciento) restante de los Flujos deberán ser distribuidos a los Tenedores *pro rata*

hasta que la suma de los Flujos distribuidos al Fideicomisario en Segundo Lugar, conforme al presente inciso D, equivalgan al 20% (veinte por ciento) de (a) la totalidad de los Flujos distribuidos conforme el inciso C anterior, más (b) la totalidad de los Flujos pagados a los Tenedores conforme al presente inciso D, más (c) las distribuciones por desempeño totales acumuladas que reciba el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme al presente inciso.

E. Distribución Excedente. *Quinto*, cualesquier otros Flujos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos A, B, C y D anteriores, deberán ser distribuidos a los Tenedores *pro rata* y, según lo determine e instruya, al Fideicomisario en Segundo Lugar en los porcentajes que se señalan a continuación:

- i. Un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los Flujos remanentes será pagado a los Tenedores, y
- ii. Un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Flujos remanentes será pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar, o a la Afiliada que éste designe, mediante instrucción por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Todos los impuestos derivados de las Distribuciones que el Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario, deba enterar de conformidad con la Regulación fiscal aplicable deberán pagarse *pro rata* según las cantidades distribuidas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar en términos del Contrato de Fideicomiso, con cargo a la Cuenta de Distribuciones y a la Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar, según corresponda, con prelación a cualquier Distribución.

Sujeto a lo establecido en el párrafo inmediato siguiente, las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes serán pagadas en efectivo mediante depósito o transferencia electrónica a la cuenta que el Administrador le notifique por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común.

Las Distribuciones No Preferentes y las Distribuciones Excedentes podrán ser pagadas en especie (por ejemplo, con uno o más Activos Inmobiliarios y/o con derechos fideicomisarios o sus equivalentes en cualquier Vehículo de Inversión). El pago en especie de dichas distribuciones deberá acordarse entre el Administrador y el Comité Técnico (en las discusiones que al efecto se tengan a nivel de Comité Técnico, únicamente estarán presentes, deliberarán y votarán los Miembros que no hubieren sido designados por el Administrador, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico). En caso que el Administrador y el Comité Técnico lleguen a un acuerdo para el pago en especie de las distribuciones mencionadas, dicho acuerdo deberá ser sometido a ratificación y, en su caso, ratificado en Asamblea de Tenedores.

Para evitar ambigüedades, no obstante que el Administrador hubiere sido Destituido con Causa, el Administrador deberá recibir cualquier comisión y/o distribución devengada y no pagada en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración.

En caso que se determine o resuelva la Destitución del Administrador con Causa, el derecho del Administrador a recibir cualquier distribución en términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración cesará en la fecha en la que entre en vigor dicha Destitución.

En caso que se determine o resuelva una Destitución del Administrador sin Causa, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador la Distribución por Cambio de Administrador y cualquier otra cantidad pagadera al Administrador, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

En caso que en términos de la Regulación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los Flujos a ser distribuidos, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos netos correspondientes a cada Tenedor, considerando las contribuciones que deban ser retenidas a cada Tenedor, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

Reglas Generales de Distribución

Cualquier cantidad que se mantenga en la Cuenta de Distribuciones, en la Cuenta de Reembolsos, en la Cuenta de Montos No Dispuestos y en la Cuenta General (incluyendo las Reserva de Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente) en la Fecha de Vencimiento, serán transferidas a los Tenedores *pro rata* por cada Certificado Bursátil en circulación de los cuales sean titulares, así al Fideicomisario en Segundo Lugar.

El Efectivo Distribuible será distribuido de conformidad con lo que se establece en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, a los 30 (treinta) días naturales siguientes en que los Flujos sean iguales o mayores a la cantidad de \$20'000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100), el Administrador para tales efectos y siempre y cuando los impuestos aplicables, en su caso, hayan sido pagados.

En cada Fecha de Pago, el Administrador deberá calcular y proporcionar al Fiduciario, con copia al Representante Común conforme a la prelación descrita anteriormente en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, las cantidades que debieron ser transferidas a la Cuenta de Distribuciones para ser tratadas como Efectivo Distribuible, tomando en cuenta (i) la totalidad de Flujos Brutos obtenidos desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en la que se haga este cálculo, y (ii) la totalidad de los montos remitidos a la Cuenta de Distribuciones para ser tratadas como Efectivo Distribuible conforme a la Cláusula 11.2. Si derivado del cálculo anterior resulta que las cantidades que debieron haber sido transferidas a la Cuenta de Distribuciones son mayores a las que efectivamente hayan sido transferidas, el Administrador lo comunicará al Fiduciario y al Representante Común, indicando, mediante carta de instrucción, los montos depositados en la Cuenta correspondiente para transferir a la Cuenta de Distribuciones la cantidad necesaria para cubrir dicha diferencia; en el entendido que, cualquier cantidad que exceda de los montos descritos en el párrafo D, inciso (ii) de la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, permanecerá depositada en la Cuenta de Distribuciones.

Cuando se decrete cualquier pago a favor de los Tenedores, el Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común, para que éste lo informe al Indeval, a la BMV y a la CNBV por los medios que estas últimas determinen, los derechos que podrán ejercer los Tenedores, indicando los términos para su ejercicio, con al menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago.

Reembolso

Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador determinará el monto e instruirá al Fiduciario el reembolso a los Tenedores *pro rata* dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversión del saldo de la Cuenta General y de la Cuenta de Montos No Dispuestos en dicha fecha, menos (a) los montos requeridos para mantener o reconstituirla Reserva para Gastos; (b) los montos comprometidos o reservados, y aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de requerirse, para la realización de Inversiones y/o Inversiones Adicionales, así como los montos requeridos para pagar Gastos de Inversión y otras obligaciones relacionadas con dichas Inversiones, deberán ser transferidos a la Cuenta de Reembolso para ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores dentro del periodo antes mencionado.

Adicionalmente, las cantidades recibidas en la Cuenta de Reembolsos por concepto de Exceso de Distribuciones, deberán ser reembolsadas por el Fiduciario a los Tenedores a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que fueron recibidos.

Asimismo, en la Fecha de Vencimiento, deberán depositarse en la Cuenta de Reembolsos las cantidades remanentes en la Cuenta de Reserva de Gastos y la Cuenta de Reserva de Asesoría Independiente para ser reembolsados por el Fiduciario a los Tenedores en dicha fecha.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, se constituirá un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales, cuando menos el 25% deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de

la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente, el Administrador, de los Funcionarios Clave y de las entidades que conforme al Grupo Inmobiliario.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Fideicomiso o a la Regulación aplicable. Asimismo, las Partes acuerdan que el Fiduciario y el Administrador no serán responsables por aquellos actos que realicen en cumplimiento de las instrucciones del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o el Administrador, según corresponda, salvo que contravengan los Fines del Fideicomiso o la Regulación. Por lo anterior y aun cuando no se encuentre estipulado de manera expresa, las Partes convienen que para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier documento relacionado con los mismos y del cual el Fiduciario sea parte, el Fiduciario actuará en todo momento conforme a las instrucciones que reciba por escrito de la Parte que conforme a lo dispuesto en el presente deba o tenga derecho a entregar dichas instrucciones, salvo aquellos casos en que el Fiduciario tenga que defender el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 19.4 del Contrato de Fideicomiso.

Los miembros del Comité Técnico serán designados de la siguiente forma:

A.El Administrador designará 3 (tres) miembros propietarios y uno o más suplentes, sin que sea necesario que existan Miembros Independientes en el Comité Técnico exclusivamente para la primera sesión del Comité Técnico que se celebre en o antes de la Fecha de Emisión Inicial (la “Sesión Inicial”).

B.Cualquier Tenedor que en lo individual o grupo de Tenedores que en su conjunto sean titulares de cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y, en su caso, remover a la persona por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico; en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este inciso B únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, quienes no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento. En caso que el Administrador (directamente, o a través de sus Afiliadas) adquiera Certificados Bursátiles, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso renuncian, respecto a dichos Certificados Bursátiles, a su derecho a nombrar y se obliga a hacer que sus Afiliadas renuncien a su derecho a nombrar miembros en el Comité Técnico conforme a este inciso B;

C.El Administrador podrá designar, posteriormente a las designaciones que hagan los Tenedores (o en su caso, renuncia al derecho a designar miembros), a los demás miembros propietarios y sus respectivos suplentes que formen parte del Comité Técnico conforme a lo establecido en el Fideicomiso, sin exceder el número máximo de miembros estipulados en el Fideicomiso. En caso de Destitución del Administrador con Causa o Destitución del Administrador sin Causa, al momento en que la misma surta efectos, según corresponda, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador destituido (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto. Lo anterior, en el entendido que el no ejercicio del derecho previsto en el inciso B anterior por parte de un Tenedor, no será entendido como una renuncia a tal derecho.

El derecho a designar miembros en el Comité Técnico, podrá ser renunciado por los Tenedores bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, o mediante manifestación en este sentido en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

El plazo mínimo para la duración de las funciones de los miembros del Comité Técnico será de 30 (treinta) días.

Deberá Podrá asistir a todas las sesiones del Comité Técnico al menos un representante del Fiduciario, y podrá asistir a todas las sesiones un representante del Representante Común, en ambos casos con voz pero sin voto, por lo que no tendrán responsabilidad alguna por las decisiones adoptadas por el Comité Técnico, y podrán hacerlo aquellas personas que el propio Comité Técnico, conforme a la propuesta de alguno de sus miembros, designe como invitados especiales en virtud de sus conocimientos y experiencia en la materia sobre la que verse la sesión de que se trate. En caso que el Fiduciario o el Representante Común no asistan a las reuniones del Comité Técnico, las resoluciones adoptadas en dicha sesión continuarán siendo válidas.

El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, los nombramientos que haya hecho, mediante documento que contenga la firma del miembro designado y adjuntando copia de su identificación oficial donde aparezca la misma firma, así como la información y/o documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, surtiendo efectos la designación correspondiente al recibirse tal notificación.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico realizarán dicha designación en una Asamblea de Tenedores, en la cual deberán entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador, notificación escrita a la que se adjunte evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que el Tenedor o grupo de Tenedores relevante es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto que, en su caso, hubiere celebrado. La titularidad de Certificados se evidenciará mediante constancia emitida por el Indeval y la correspondiente lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s), en su caso.

En cualquier Asamblea de Tenedores en la que se pretenda designar a uno o más miembros del Comité Técnico, todos los Tenedores que previamente hayan designado a uno o más miembros del Comité Técnico que se encuentren en funciones, deberán de evidenciar, con las constancias y listas descritas anteriormente, la tenencia de Certificados en cantidades suficientes para mantener el derecho a designar a dicho número de miembros del Comité Técnico, en el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicha Asamblea reconocerá tal circunstancia y en tal momento se entenderán removidos automática e inmediatamente a los miembros que hayan sido designados por los mencionados Tenedores.

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá convocar, o bien, deberá notificar al Representante Común para que realice una convocatoria a una Asamblea de Tenedores a más tardar dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábilés siguientes a la fecha de celebración del Fideicomiso a efecto de que los Tenedores puedan designar a los miembros del Comité Técnico que les correspondan.

En cualquier caso, la designación de los Miembros Independientes deberá realizarse con anterioridad a la aprobación de la primera Inversión.

En adición a lo establecido en los párrafos anteriores, tratándose de la designación de Miembros Independientes por el Administrador o los Tenedores, se requerirá de la calificación de la independencia por la Asamblea de Tenedores. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario o el Representante Común deberán de convocar a una Asamblea de Tenedores según se requiera para realizar la calificación o ratificación de Miembros Independientes del Comité Técnico. De igual manera la Asamblea de Tenedores podrá aprobar la remuneración o emolumentos de los Miembros Independientes por el desempeño de su encargo, cuyos honorarios serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en específico a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador y los Tenedores podrán en cualquier momento remover o sustituir a los miembros que respectivamente hayan nombrado, mediante notificación al Fiduciario, con copia al Representante Común, la cual tratándose de los Tenedores se deberá presentar a través de una Asamblea de Tenedores. La revocación y/o sustitución de los miembros surtirá efectos a partir de la entrega de la notificación correspondiente al Fiduciario, con copia al Representante Común, y la entrega de la documentación que sea solicitada por el Fiduciario de tiempo en tiempo, al amparo de sus políticas de identificación y conocimiento de clientes, y en el caso de los miembros designados por los Tenedores, en la asamblea correspondiente. En el entendido que, en el caso que cualquier Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de poseer los Certificados suficientes para mantener el nombramiento de uno o más miembros del Comité Técnico que previamente hayan nombrado, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación y al Representante Común y en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente se procederá en los términos previamente señalados para tal supuesto. A partir de tal Asamblea de Tenedores, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico; en el entendido, que después de la fecha en que dicho Tenedor o grupo de Tenedores hayan dejado de ser propietario del 10% (diez por ciento) requerido de los Certificados en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio) se considerará que él o los miembros designados por el Tenedor o grupo de Tenedores han sido removidos de su cargo y, por lo tanto, no tendrá(n) derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico, no se

considerarán para efectos de calcular los requisitos de quórum de instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico y no tendrán derecho a recibir compensación alguna, en su caso. Lo anterior con independencia de que la remoción sea formalizada por una Asamblea de Tenedores con posterioridad a que dicho(s) miembro(s) se considere(n) removido(s). El mismo procedimiento para notificar de los nombramientos, renunciaciones y remociones de los miembros propietarios del Comité Técnico detallado anteriormente será utilizado para informar a los Tenedores, a través del Representante Común, sobre el nombramiento, renuncia o remoción de Miembros Independientes del Comité Técnico.

En el supuesto de que la mayoría de los Miembros Independientes, no esté de acuerdo con la determinación del Comité Técnico, se revelará dicha situación al público inversionista a través de la BMV, conforme a lo establecido en la Circular Única.

De conformidad con la Regulación aplicable, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de Comité Técnico. En caso que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto de las sesiones de Comité Técnico, (i) se podrá estipular que los miembros no independientes podrán ejercer su voto en el mismo sentido que los miembros designados por el Administrador, y (ii) deberán notificar al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación a fin de que, en caso de que se considere conveniente, el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso.

El Fiduciario y el Administrador sólo darán cumplimiento a las instrucciones recibidas mediante carta de instrucción por escrito expedida por el Comité Técnico que se encuentre constituido conforme a lo anteriormente descrito. Los miembros propietarios designados por los Tenedores sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por los miembros suplentes que les corresponda. Asimismo, el Comité Técnico podrá nombrar delegados especiales, que podrán o no ser miembros de dicho comité, para el seguimiento y ejecución de sus resoluciones.

Los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad y por ningún motivo, podrán utilizar la información a la que tengan acceso, en términos del Fideicomiso, para obtener beneficio personal alguno, o bien, que resulte indirectamente en un provecho a cualesquier tercero ajeno al Fideicomiso. La violación a esta disposición estará sujeta a las sanciones civiles, administrativas y penales que se establecen en la Regulación aplicable.

Los miembros del Comité Técnico podrán percibir los emolumentos que la Asamblea de Tenedores determine.

Ninguno de los miembros del Comité Técnico designados de conformidad con la presente Cláusula, deberá, al leal saber y entender de quien los haya designado, encontrarse sujetos a proceso por delito grave en violación de cualquier Regulación en materia de valores que resulte aplicable. En caso que alguno de los miembros designados se encuentre en el supuesto anterior dicho miembro deberá considerarse como removido automáticamente del Comité Técnico, siempre y cuando así lo haya determinado un tribunal de jurisdicción competente en segunda instancia o, en primera instancia, mediante sentencia firme.

Facultades Generales del Comité Técnico

El Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones, en adición a las demás establecidas en otras cláusulas del Contrato de Fideicomiso, incluyendo las facultades indelegables enumeradas en la sección "Facultades Indelegables del Comité Técnico" del presente Prospecto:

A. Determinar con base en el Reporte de Inversiones, si el Período de Inversión ha sido debidamente cumplido; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

B. Revisar el dictamen que el Auditor Externo deba entregar anualmente y, de ser necesario, ampliar sus funciones dentro del Fideicomiso e instruir al Fiduciario para que lleve a cabo las acciones a que haya lugar; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

- C.** Instruir al Fiduciario en relación con las Inversiones de Efectivo.
- D.** Aprobar junto con la Asamblea de Tenedores cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión, siempre y cuando no interfiera con el régimen de inversión aprobado por la Asamblea de Tenedores, de tiempo en tiempo, mediante el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de la totalidad de los miembros designados por los Tenedores (de haberlos) y de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- E.** Determinar, con base en el Reporte para Gastos de Mantenimiento, la cantidad de recursos que deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva para Gastos y, en su caso, los Intereses de las Inversiones de Efectivo que sean necesarios para reconstituir la Cuenta de Reserva para Gastos.
- F.** En la fecha de terminación del Periodo de Inversión, determinar el monto que deberá permanecer en las Cuentas para cubrir los conceptos descritos en los incisos A, B y C de la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso.
- G.** Instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier asesores, incluyendo la contratación de un Asesor Técnico Independiente, que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Administración.
- H.** Contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso que el Comité Técnico lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Contrato de Fideicomiso, cuyos honorarios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría Independiente; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- I.** Instruir al Fiduciario para que celebre cualquier contrato o convenio, instrumento o cualquier otro documento, que sea necesario o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
- J.** Instruir al Fiduciario para que otorgue poderes generales y especiales en los términos del Contrato de Fideicomiso.
- K.** Designar a los delegados especiales que necesite para la ejecución de las resoluciones del Comité Técnico.
- L.** Instruir al Fiduciario respecto de las medidas que deba tomar en defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- M.** Instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Contrato o en el Título, que impliquen una desviación sustancial de los fines previstos en el Contrato de Fideicomiso, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores.
- N.** Instruir al Fiduciario la contratación y la sustitución del Auditor Externo y del Valuador Independiente; en el entendido que, se deberá contar con la mayoría de voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- O.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer un candidato para que ocupe el cargo de nuevo administrador a la Asamblea de Tenedores.
- P.** En caso que ocurra un Evento de Destitución del Administrador, proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos para sustituir a Funcionarios Clave o integración de nuevos funcionarios.
- Q.** Proponer a la Asamblea de Tenedores cualquier modificación al Fideicomiso que considere pertinente y para la cual se requiera su consentimiento; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

R. Aprobar la contratación de cualquier Pasivo Financiero que (i) requiera la aprobación del Comité Técnico (incluyendo la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico) y/o de la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) atendiendo a las características de una posible Inversión o Inversión Adicional en particular, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

S. Aprobar los términos y condiciones del Memorándum de Inversión en caso que alguna Persona distinta e independiente al Fiduciario, a cualquier Vehículo de Inversión, al Administrador o a los Vehículos Paralelos pretendan participar en una potencial Inversión, sin importar el Monto de Inversión.

T. Establecer los términos y condiciones para la valuación y determinación de precio de los derechos fideicomisarios correspondientes a los Vehículos de Inversión, con la finalidad de que el Fideicomisario en Segundo Lugar los reciba como pago en especie de las cantidades adeudadas por concepto de Distribución No Preferente y Distribución Excedente en caso de Destitución Sin Causa; en el entendido que, se deberá contar con el voto favorable y la mayoría de los de los Miembros Independientes del Comité Técnico no designados por el Administrador.

U. Aprobar la adquisición de los Certificados Bursátiles por Inversionistas Calificados que deseen adquirirlos; en el entendido que se deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.

V. Aprobar la adquisición de los Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

W. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto no previsto en el Contrato que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no compete a la Asamblea de Tenedores.

X. En su caso, dispensar cualquier responsabilidad relacionada con cualquier exceso en el presupuesto de cualquier Activo Objeto de Inversión; en el entendido que dicha dispensa deberá contar únicamente con el voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico para tales efectos.

Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Acta de Emisión y en el Título que ampare los Certificados Bursátiles, en las disposiciones legales y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa, de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles) así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de asuntos urgentes en cuyo caso la notificación podrá darse con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación. En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario por escrito que se haga del conocimiento del público inversionista a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración o los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento

del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles, así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Administrador y de las demás personas que suscriban los documentos antes referidos, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión, en el entendido que en caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados Bursátiles, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de tal resultado a los rendimientos esperados. Tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, aunque estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relativa a estos temas.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Título o la Regulación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Asamblea General de Tenedores

La Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles representará al conjunto de éstos y se regirá, en todos los casos, por lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Título y por los artículos aplicables de la LMV y de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean titulares.

Facultades de la Asamblea General de Tenedores.

No obstante otras facultades que se le otorgan en otras Cláusulas del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes:

A. Aprobar cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que conjunta o individualmente representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados. La facultad prevista en el presente numeral incluirá aprobar cualquier dispensa y/o modificación a los Lineamientos de Inversión;

B. Destituir al Administrador y designar a quien deba sustituirlo con el voto favorable del (i) 66.6% (sesenta y seis punto seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador con Causa, o (ii) 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria, si se trata de una Destitución del Administrador sin Causa;

C. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas

operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación;

D. Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** aquellas Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, sobre las cuales el Contrato de Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador o cualquier Administrador sustituto, o bien, **(ii)** que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados; en el entendido que, en los asuntos a los que se refieren los inciso (i) y (ii) anteriores, los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;

E. Aprobar ampliaciones ya sea al Monto Máximo de la Emisión o al número de Certificados para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos (a) en caso de ser previo a la realización de la primera Llamada de Capital, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, y (b) en caso de ser posterior a la realización de la primera Llamada de Capital, el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

F. Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación (incluyendo la Comisión de Administración) a favor del Administrador, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria; en el entendido que los Tenedores Relacionados se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;

G. Aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación a favor de los miembros del Comité Técnico, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados;

H. Aprobar cualquier modificación a los Fines del Fideicomiso, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

I. Discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada o extensión de la vigencia del Fideicomiso; en el supuesto previsto en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

J. Aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;

K. Revocar la designación del Representante Común de los Tenedores y designar a quien deba sustituirlo en cargo, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;

L. Instruir la sustitución del Fiduciario, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán

válidas cuando se adopten por mayoría de votos de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados;

M.Consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario o introducir cualesquiera modificaciones a los Documentos de la Emisión, (salvo en los supuestos previstos en la Cláusula 24.1 en que no se requiere consentimiento de la Asamblea), para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera y ulteriores convocatorias;

N.Aprobar el destino de los recursos a ser obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión;

O.Aprobar el nombramiento de Funcionarios Clave o la integración de nuevos funcionarios en caso de que ocurra un Evento de Destitución del Administrador;

P.Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

Q.Aprobar (i) la suspensión o terminación anticipada del Periodo de Inversión, debido al Evento de Destitución del Administrador derivado del incumplimiento de las obligaciones de los Funcionarios Clave al Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso o derivado del cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobiliario, o (ii) el periodo de prórroga por 1 (un) año del Periodo de Inversión, a solicitud del Administrador;

R.Aprobar el cambio de Control del Administrador o del Grupo Inmobiliario por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha;

S.Aprobar la designación de un Miembro Independiente que participe con voz, pero sin voto en los comités de inversión internos de Quiero Casa y del Administrador.

T.En caso de que el Administrador sea destituido de conformidad con los términos del Contrato de Administración y hasta en tanto un administrador sustituto sea designado, instruir al Fiduciario la revocación de los poderes otorgados por el o los Vehículo de Inversión a favor del Administrador o de las Personas instruidas por el Administrador.

U.Aprobar, en su caso, la contratación Pasivos Financieros o el otorgamiento de garantías para garantizar obligaciones de terceros.

Asimismo, se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, cuando menos, aquellos Tenedores que en lo individual o conjuntamente posean al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del número de Certificados Bursátiles en circulación para aprobar y llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los certificados en el RNV, de conformidad con lo señalado en el artículo 108, fracción III, de la LMV.

Quienes asistan a cualquier Asamblea de Tenedores y en cualquiera asunto a ser tratado en dicha Asamblea de Tenedores tengan un interés opuesto al del Fideicomiso, deberán manifestarlo al Presidente y al Secretario de dicha asamblea y abstenerse de toda deliberación y voto al respecto.

El quórum de instalación y votación previsto en la Cláusula 21.3 del Contrato de Fideicomiso para cada caso, se computará únicamente tomando en consideración aquellos Certificados Bursátiles con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

Derechos de los Tenedores

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos:

(a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor

tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en formato electrónico y en formato físico, y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV.

Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza 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 siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

Los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario correspondiente que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% (diez por ciento) o más del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho por cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares a designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico conforme a lo dispuesto en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso, y los miembros designados por los Tenedores que representen por lo menos el 10% (diez por ciento) del número de Certificados Bursátiles en circulación, podrán solicitar que se aplase la sesión de un Comité Técnico por una sola vez, por 3 (tres) Días Naturales, sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, en cuyo caso, los miembros del Comité Técnico podrán enviar por escrito su voto al Secretario a la conclusión de dicho plazo de 3 (tres) Días Naturales.

Cuando sean miembros designados por los Tenedores que representen por lo menos el 20% (veinte por ciento) del número de Certificados Bursátiles en circulación tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones del Comité Técnico siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la sesión o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los miembros designados por los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los miembros por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia fuere declarada infundada o la oposición fuere declarada improcedente. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los miembros del Comité Técnico. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

Salvo que se establezca algo distinto en otras Cláusulas del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, los Tenedores tendrán a su disposición en las oficinas del Fiduciario o del Representante Común con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de la asamblea respectiva, es decir, a partir de la fecha en que se publique la convocatoria, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la asamblea que corresponda, de forma gratuita.

En caso que los miembros del Comité Técnico celebren convenios para el ejercicio del voto en las sesiones de dicho órgano, deberán notificar al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador sobre dicha celebración y las características de dichos convenios, para lo cual contarán con 5 (cinco) Días Hábiles a partir de su concertación a fin de que el Fiduciario pueda revelarlo al público inversionista a través del EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el informe anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes en el mismo sentido del voto emitido por los miembros designados por el Administrador.

3.2.5 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

3.3 Plan de Negocios

La implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable la selección de Activos Inmobiliarios para llevar a cabo Inversiones. La selección se podrá realizar con base en la ubicación, viabilidad, organización, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de dichos Activos Inmobiliarios. Las Inversiones serán realizadas en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos, a través de asociaciones con el Coinversionista, así como con los Vehículos Paralelos, quienes cuentan con amplia experiencia y un historial comprobado de éxito en el desarrollo de proyectos de Vivienda Vertical Urbana y así como de otros bienes raíces entre los que se encuentran edificios de oficinas.

La Operación

El Fideicomiso es un vehículo cuya finalidad principal es invertir, directa o indirectamente en el sector de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

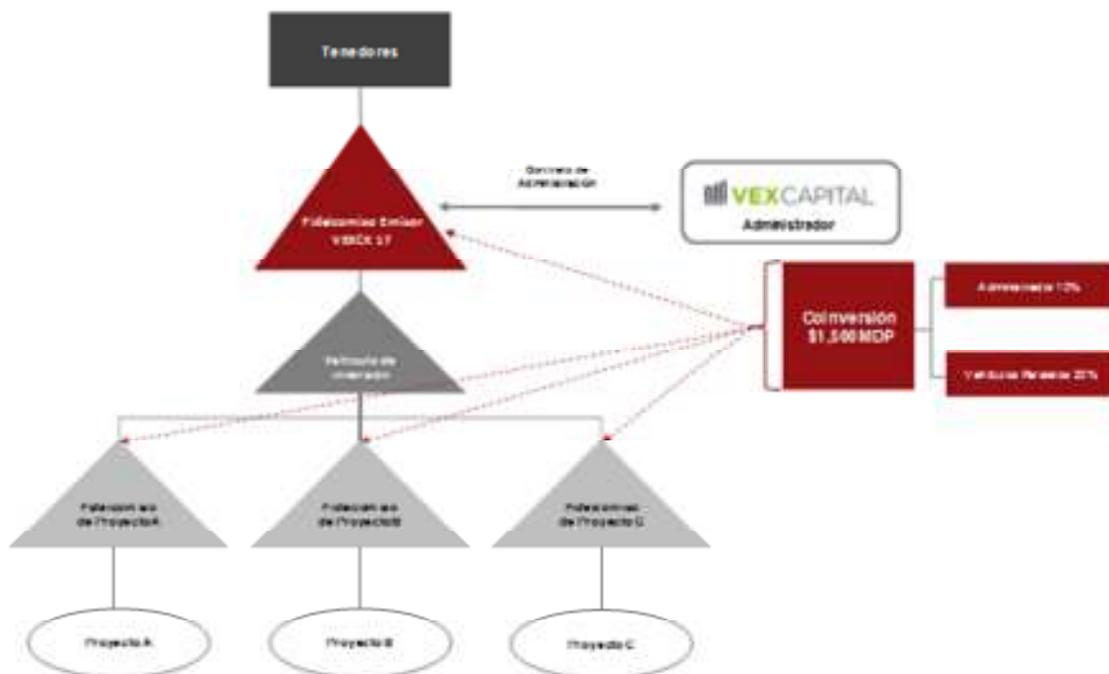
El Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto máximo de la emisión de \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100) mediante el mecanismo de Llamadas de Capital. El Monto Inicial de Emisión representa el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, es decir \$600'000,000.00 (seiscientos millones de pesos 00/100). Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las diluciones punitivas que se describen en el presente Prospecto.

VEX Capital, S.C., una sociedad de nueva creación que pertenece al grupo corporativo de Quiero Casa, será la entidad responsable de la administración de los recursos provenientes de la Emisión para destinarlos a la realización de Inversiones en Activos Inmobiliarias que cumplan con los Lineamientos de Inversión. Los Lineamientos de Inversión a los que se sujetará el Administrador en la realización de Inversiones, son los siguientes:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (incluyendo aquellos que, en su caso, adquiera el Administrador o entidades que pertenezcan al Grupo Inmobiliario de Quiero Casa) tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que, con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso establece que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como administrador del Fideicomiso, cualquier Certificado Bursátil del cual sea propietario Vex Capital o cualquiera de sus Afiliadas no tendrán derecho a participar o votar en cualquier Asamblea de Tenedores.

La estructura general del Fideicomiso y la forma en que podrán realizarse las Inversiones son las siguientes:



Fuente: Información Quiero Casa, 2017.

Actualmente, el capital que ha sido levantado, administrado e invertido en los proyectos se encuentra concentrado principalmente en 2 (dos) fondos privados: Edificando Talento y MidBar los cuales tienen como socios a “*Friends & Family*” (Familia y Amigos) que han invertido con el Grupo Inmobiliario a lo largo de su trayectoria. Los socios fundadores de Quiero Casa, son los principales inversionistas de ambos fondos. Estos dos fondos privados podrán coinvertir bajo la figura de Vehículos Paralelos en las Inversiones, junto con el Administrador en un 20%; en el entendido que el 10% restante será aportado por el Administrador.

Los recursos obtenidos de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes serán depositados en la Cuenta General y se aplicará en la Fecha de Emisión Inicial y en cada Fecha de Emisión Subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, para (i) pagar todos los Gastos de Emisión y Colocación, (ii) fondear y constituir dentro de la Cuenta General, la Reserva de Gastos para pago de Gastos de Mantenimiento, incluyendo la Reserva para Gastos Adicionales y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y (iii) el remanente se depositará en la Cuenta de Administración para realizar Inversiones y pagar Gastos de Inversión.

El Fideicomiso realizará Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital que de tiempo en tiempo instruya el Administrador, en la medida que el Administrador prevea que el Fideicomiso necesitará recursos para, entre otros, la realización de Inversiones, el pago de Gastos de Mantenimiento, el pago de Gastos de Inversión, el fondeo de la Reserva para Gastos y/o la realización de Inversiones Adicionales.

Con este fin el Administrador monitoreará, analizará y estructurará oportunidades potenciales de Inversión adecuadas para el Fideicomiso, mismas que seguirán el proceso de inversión interno del Administrador, quien, en su caso, los presentará al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme dicho procedimiento de inversión se describe en la presente sección.

El Fideicomiso hará las Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez, invertir en otros Vehículos de Inversión para realizar las Inversiones).

Inicialmente, se espera que las Inversiones se realicen principalmente a través de Vehículos de Inversión. En este caso, el Fideicomiso fondeará directamente a dichos Vehículos de Inversión para que éstos sean quienes realicen las Inversiones.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá realizar directamente Inversiones o podrá transmitir cualquier Inversión o activo que mantenga un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión, si el Administrador considera que esta decisión es en el mejor interés de los Tenedores.

Para efectos de realizar una Inversión, el Administrador destinará el Monto de Inversión, para que, en conjunto con el Coinversionista y/u otros terceros se lleve a cabo una Inversión o Inversión Adicional.

Todos los ingresos derivados de las Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones que sean pagados al Fideicomiso serán depositados en la Cuenta de Distribuciones.

Asimismo, en la medida permitida por el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, el Administrador podrá dar instrucciones al Fiduciario para que utilice cualquier cantidad depositada en la Cuenta de Distribuciones para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Período de Inversión, o para pagar Gastos de Mantenimiento y Gastos de Inversión y/o realizar Distribuciones, así como aquellas indemnizaciones que deba pagar el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, según corresponda.

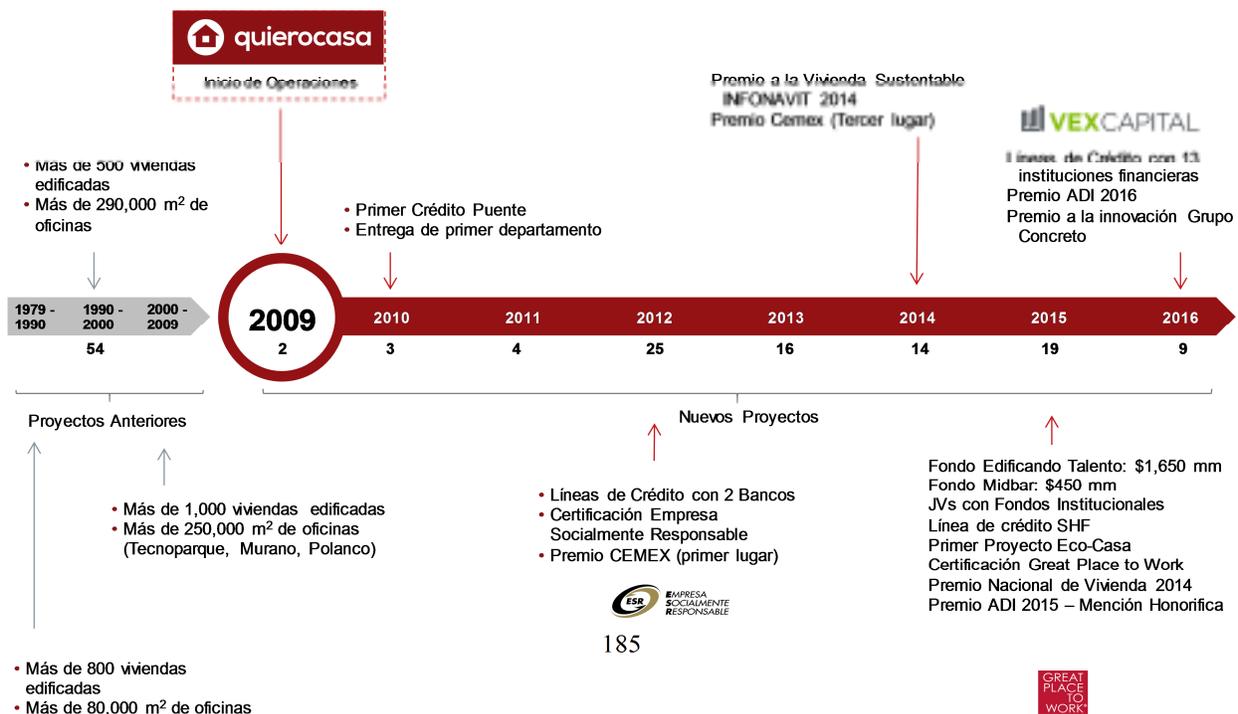
Quiero Casa

Quiero Casa fue fundada en 2009 con el objetivo de convertirse en un desarrollador institucional de Vivienda Vertical Urbana. Quiero Casa se concentra en Vivienda Media en zonas bien comunicadas de la Ciudad de México con el equipamiento urbano necesario para volverla eficiente para quienes la habiten. Este modelo ha sido un claro diferenciador, y ha sido la base para que Quiero Casa se convierta en el líder en desarrollo de Vivienda Media en la CDMX en (i) volumen, con más de 3,000 departamentos escriturados en 2015 y 2016 y (ii) en número de créditos otorgados por INFONAVIT y FOVISSSTE en la Ciudad de México, teniendo una participación en 2016 de 11% y 31% respectivamente.

Quiero Casa tiene sus orígenes en el Grupo Inmobiliario, que ha sido uno de los principales desarrolladores de vivienda y de oficinas en la CDMX. Fundado en 1979, el Grupo Inmobiliario ha desarrollado oficinas y múltiples proyectos de vivienda, así como inmuebles de otros usos, dentro de los que destacan los siguientes:

- Más de 50 proyectos de vivienda que comprenden más de 2,800 viviendas escrituradas en la Ciudad de México.
- Más de 26 proyectos de oficinas que en total suman más de 600,000 m² y que incluyen proyectos emblemáticos como Tecnoparque, Torres Zafiro, Torre Murano y Torre Polanco.

A continuación se presenta una línea del tiempo que detalla nuestra evolución:



Quiero Casa ha desarrollado un número importante de proyectos inmobiliarios en la CDMX y Municipios Interurbanos, y ha tenido la capacidad de levantar y administrar capital de diversos inversionistas, destacando lo siguiente:

- Más de 90 proyectos de vivienda en 11 delegaciones y dos Municipios Interurbanos generando más de 5,100 viviendas escrituradas.
- Desarrollo, administración y venta de proyectos con valor comercial de más de \$15,000 millones de Pesos.
- Levantamiento, gestión e inversión de más de \$6,000 millones de Pesos en capital desde el 2009.

Segmentos	Terminados antes de 2009		Terminados después de 2009		En desarrollo después de 2009	
	Proyectos	Deptos.	Proyectos	Deptos.	Proyectos	Deptos.
Interés Social			12	1,910		
Media	32	1,875	17	2,178	31	5,969
Residencial	2	81	7	232	24	1,579
Residencial Plus	20	850	2	12	10	673
Total Vivienda	54	2,806	38	4,374	65	221

*Fuente: Información propia de Quiero Casa (Junio 2017)

Quiero Casa tiene como objetivo de incidir positivamente en las comunidades donde se asientan los desarrollos e integrar a los nuevos habitantes al tejido social, para la regeneración y fortalecimiento de las dinámicas comunitarias existentes.

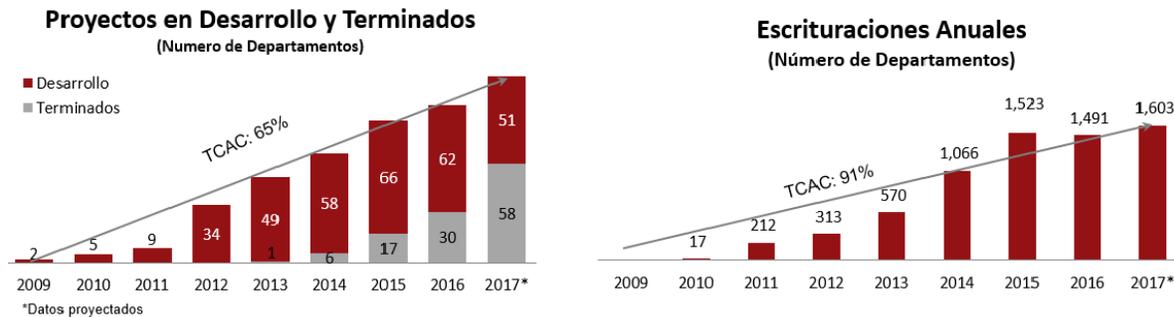
Quiero Casa considera que los siguientes elementos son fundamentales para potencializar el rendimiento y minimizar el riesgo en los proyectos en los que invierte: i) intervenir en el desarrollo inmobiliario de vivienda de manera ordenada; ii) contribuir al mejoramiento de la CDMX en temas de movilidad urbana, urbanización, planeación, desarrollo y construcción de vivienda, a través del reciclamiento de los terrenos; iii) la potencialización del uso de suelo para hacer más eficiente y aprovechar la infraestructura urbana existente y iv) propiciar la revitalización del espacio público zonas que anteriormente no tenían tránsito peatonal.

Quiero Casa cuenta con un equipo consolidado e integrado por profesionales con amplia experiencia en el sector con:

- Más de 200 años de experiencia profesional en desarrollo inmobiliario.
- Más de 130 años de experiencia dentro del Grupo Inmobiliario.
- Más de 500 colaboradores en el corporativo y más de 5,000 trabajadores en obra (incluyendo directos e indirectos).
- Reconocimientos de ser una empresa: i) “Great Place to Work” y ii) “Socialmente Responsable”

La marca “Quiero Casa” cuenta con reconocimiento entre nuestros clientes y el mercado, lo que nos ha permitido tener un ritmo de crecimiento sostenido generando rendimientos y márgenes atractivos. En el 2015 y 2016, Quiero

Casa adquirió 27 terrenos con un valor mayor a \$1,000 millones de pesos y con un potencial de aproximadamente 4,500 departamentos que serán desarrollados en los próximos años. Actualmente estamos desarrollando 65 proyectos por más de 8,000 viviendas en la Ciudad de México.

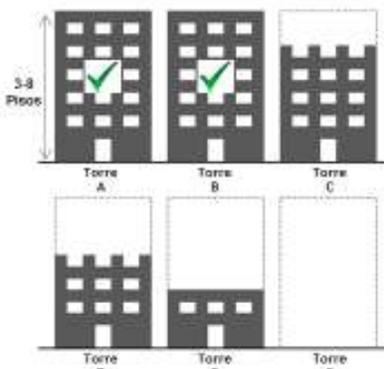


Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

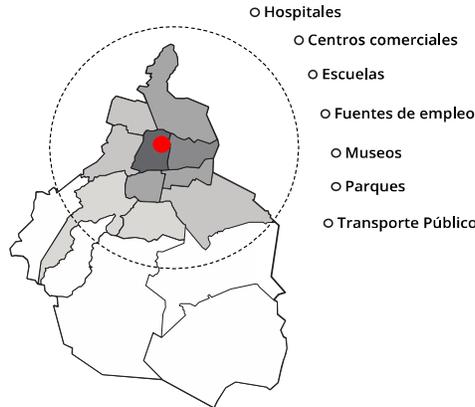
Estamos convencidos que invertir en el desarrollo de vivienda intra-urbana beneficia al cliente final, a nuestras ciudades y a nosotros como inversionistas generando valor en el sentido de calidad de vida y creando plusvalía como inversión inmobiliaria para nuestros clientes. Siempre buscamos, como características principales al adquirir un terreno para un proyecto, que tenga accesibilidad, amplios servicios urbanos, transporte público cercano, equipamiento urbano y cercanía a fuentes de trabajo, zonas escolares y zonas comerciales.

Quiero Casa opera bajo un modelo de negocio enfocado en el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana basado en 3 ejes principales:

- 1) **Desarrollo de Proyectos “Urban Low Rise” o Edificios urbanos de media altura:** el desarrollo de proyectos con múltiples edificios bajos de 3 o más niveles que conlleva los siguientes beneficios que son fundamentales para la viabilidad en el desarrollo de Vivienda Media en la CDMX:
 - a) **Revolvencia:** Al tener múltiples edificios de 3 o más niveles permite desarrollar un proyecto en etapas, lo que reduce la necesidad de alto apalancamiento, distribuye la entrega y absorción de los departamentos por el mercado y genera flujo de efectivo desde la entrega del primer edificio. Todos estos factores reducen el riesgo de desarrollo de los proyectos. Lo contrario a los proyectos *High Rise* o Edificios Altos (más de 9 niveles) que requieren mayor apalancamiento y tiempo de ejecución, lo que conlleva mayor riesgo ya que la entrega y el flujo de efectivo no es posible si no hasta que se complete y venda la torre completa.
 - b) **Eficiencia:** Permite el uso de cimentaciones simples de compensación que son más económicas y requieren menos tiempo de ejecución, así como estructuras de muros de carga, las cuales abaratan el costo de ejecución.



- 2) **Ubicación:** Nuestro modelo de negocio está enfocado en desarrollar proyectos cerca de medios de transporte (metro, metrobús, ecobicis), escuelas, fuentes de empleo, centros comerciales, entre otros. Deben contar con acceso a servicios (luz, agua, drenaje) a pie de calle, ya que la ubicación es un punto clave para la venta exitosa de cada proyecto.



- 3) **Regeneración Urbana:** Quiero Casa se ha especializado en la generación de tierra apta para el desarrollo de sus proyectos, esto incluye: (i) reutilización de terrenos industriales, abandonados, estructuras viejas, entre otros; (ii) re-densificación de barrios; (iii) regeneración de predios contaminados; y (iv) restauración de inmuebles protegidos.



Adicionalmente, existen 4 grandes ventajas competitivas de Quiero Casa para el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana en la CDMX:

- 1) **Experiencia en adquisición de terrenos:** la tierra en la CDMX y en los Municipios Interurbanos es cada vez más cara; por ello, Quiero Casa mantiene un modelo proactivo en la búsqueda de los terrenos más óptimos, lo que le permite encontrar oportunidades que no suelen salir al mercado a través de: *brokers* especializados exclusivos; búsqueda de oportunidades puerta por puerta; enfoque en relación con vecinos como potenciales vendedores.
- 2) **Generación de tierra apta:** igualmente existen una gran cantidad de terrenos contaminados, protegidos y/o con alta complejidad normativa. Sin embargo, Quiero Casa cuenta con amplia experiencia en: saneamiento de terrenos contaminados bajo la supervisión de SEMARNAT; desarrollo de proyectos que permitan renovar y preservar edificios históricos protegidos por el INBA e INAH; gestiones ante diversas autoridades: Delegaciones/Alcaldías, SEDUVI, CONAVI, INBA, INAH, SEMARNAT, Sitios Patrimoniales, Metro y múltiples instituciones más.
- 3) **Modelo Verticalmente Integrado:** Al participar en toda la cadena de valor, los proyectos de Quiero Casa logran una buena rentabilidad a través de economías de escala vía (i) descuento de principales materiales (cemento, acero, ventanas, cristales, block, entre otros) (ii) rotación de contratistas y operación bajo un modelo verticalmente integrado permitiendo velocidad, eficiencia y ahorros en la cadena de valor y (iii) capacidad de ejecución de múltiples proyectos simultáneamente.

- 4) **Vecinos:** los vecinos influyen cada vez más en el desarrollo de sus colonias; por ello, Quiero Casa tiene una Dirección de Gestión Vecinal la cual es crítica para mantener buenas relaciones y lograr acuerdos “ganar / ganar” entre Quiero Casa y los vecinos. Esta dirección ha desarrollado y generado a través de los años mapas de viabilidad social por zona de influencia tomando en cuenta factores como el medio ambiente, entorno y desarrollo de la comunidad, entre otros. Adicionalmente la Fundación Quiero Casa (asociación civil constituida por el Grupo Inmobiliario) tiene como misión la regeneración de tejido social y fortalecimiento de relaciones comunitarias.

Quiero Casa cuenta con reconocimiento de la marca en el mercado manteniendo un ritmo de crecimiento sostenido y creciente, genera rentabilidad y márgenes atractivos, cuenta con estrechas relaciones bancarias y con reguladores. Quiero Casa genera sinergias con Socios Terceros, incluyendo a los Coinversionistas, para incrementar su capacidad de construcción.

Quiero Casa construye vivienda vertical en zonas bien comunicadas de la Ciudad de México con el equipamiento urbano necesario para volverla eficiente para quienes la habiten, así nuestro modelo de vivienda se convierte en el diferenciador clave y exitoso.

Enfoque en proyectos Verticales Urbanos

El éxito de Quiero Casa se basa en su modelo de negocio, el cual está enfocado en desarrollar Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México, cerca de vialidades importantes, medios de transporte cercanos y todos los servicios que requiere cualquier persona para vivir. Somos líderes en la Ciudad de México con 1,491 departamentos escriturados en 2016.

La diversidad de precios, tamaños de los desarrollos, metros cuadrados de los departamentos, distribución, ubicaciones y diversidad de equipamiento hace que Quiero Casa tenga una opción prácticamente para cualquier cliente del segmento socioeconómico AB, B y C que desee comprar o invertir en una Vivienda Vertical Urbana dentro de la Ciudad de México.

Enfoque en proyectos en la Ciudad de México y área conurbada.

Quiero Casa mantiene todos sus proyectos en el mercado más dinámico, de mayor plusvalía y con más potencial de crecimiento del país: la Ciudad de México y su área conurbada (incluyendo diversos municipios del Estado de México).

Quiero Casa enfocará todos sus proyectos futuros en las mismas ubicaciones. En específico, se desarrolla vivienda en doce delegaciones de la Ciudad de México, solo exceptuando Milpa Alta, Xochimilco, Tlalpan y Magdalena Contreras. Asimismo, hemos construido en los municipios del Estado de México que colindan con el poniente de la Ciudad de México: Tlalnepantla, Cuautitlán Izcalli, Atizapán, Naucalpan y Huixquilucan.

Además de esas zonas en las que hemos desarrollado y lo continuaremos haciendo, vemos potencial de desarrollo en el corredor que comunicará el Valle de Toluca con Santa Fe, mediante el tren rápido que se desarrolla en esa parte de los Municipios Interurbanos. Esperamos destinar no más del 20% de nuestros futuros proyectos dentro del Fideicomiso a este nuevo polo de desarrollo.

Existe una gran oportunidad para seguir desarrollando en la Ciudad de México dada la baja densidad contra otras metrópolis del mundo y la disponibilidad de más de 200 millones de m² del suelo urbano con potencial de desarrollo.

A continuación se presenta la ubicación de nuestros desarrollos, los cuales se encuentran distribuidos en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos manteniendo la estrategia enfocada en Vivienda Vertical Urbana.

Delegación	# Proyectos
Iztacalco	15
Azcapotzalco	15
Cuauhtémoc	17
Benito Juárez	13
Iztapalapa	11
Álvaro Obregón	6
Venustiano Carranza	7
Coyoacán	5
GAM	4
Tláhuac	4
Cuatitlán	2
Miguel Hidalgo	2
Tlalnepantla	2
TOTAL	103



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

Equipo profesional experimentado y probado

Varios de los miembros del equipo ejecutivo han trabajado juntos en el Grupo Inmobiliario, incluso antes de que se haya fundado Quiero Casa. Cuentan con una experiencia significativa en la identificación y selección de terrenos por su ubicación, diseño, desarrollo, construcción, comercialización, análisis, ejecución y operación de proyectos de inversión, en específico, en proyectos de vivienda en la Ciudad de México. El equipo de Quiero Casa ha participado en la originación, estructuración y ejecución de más de 100 proyectos de vivienda en la Ciudad de México.

Negocio en marcha con una operación eficiente de gran escala

Quiero Casa que opera desde 2009, que ha demostrado un crecimiento acelerado, pero ordenado. La escala de sus operaciones ha crecido substancialmente en los últimos años y actualmente es líder en la venta de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México, con la capacidad de escriturar un aproximado de 2,500 unidades actualmente y escalable para el crecimiento de los próximos años. Este volumen de negocio permite ahorros y eficiencias importantes, que van desde la negociación con proveedores estratégicos hasta la capacidad de venta y escrituración de departamentos en el mercado de forma expedita, lo cual nos posiciona en una posición favorable para el desarrollo de futuros proyectos, lo cual consideramos debería resultar en beneficios directos para las inversiones del Fideicomiso.

Quiero Casa es una empresa que cuenta con unidades de negocio, procesos operativos, recursos humanos, relaciones bancarias y sistemas comprobados y consolidados, además de un gobierno corporativo sólido incluyendo la participación de consejeros independientes y comités de administración y ejecutivos. Asimismo, el negocio ha administrado, desde su fundación, fondos de capital privado de terceros, y de algunos socios institucionales a través de diversas asociaciones (*joint ventures*).

Ventajas en la infraestructura de sistemas

Como parte estratégica del negocio se han realizado grandes inversiones en tecnología, más de 2 millones de dólares en los últimos 2 años. Lo anterior con el objetivo de garantizar la seguridad de información, la alta disponibilidad y la automatización de todos los procesos de nuestra cadena de valor. En este sentido, la visión del negocio es que la tecnología forma parte integral para garantizar el correcto funcionamiento de la empresa y la continuidad del negocio a largo plazo, dando oportunidad de crecer sobre una base sólida y será clave para transformando un referente de automatización e innovación en el sector de construcción e inmobiliaria.

Una de las grandes ventajas competitivas de Quiero Casa es su sólida estrategia de tecnología, procesos y transformación digital, que le permite brindar una plataforma de transparencia, seguimiento y automatización, que le

agrega valor a los distintos accionistas (*stakeholders*): clientes, inversionistas, comunidad y empleados, que nos diferencia de la competencia.

Nuestros sistemas se consolidan en la plataforma ERP de Microsoft Dynamics y CRM de Microsoft, que le ha permitido a Quiero Casa centralizar y automatizar toda la operación de las distintas funciones que interactúan en el proceso completo, desde el proceso de compra hasta la entrega de sus hogares a nuestros clientes.

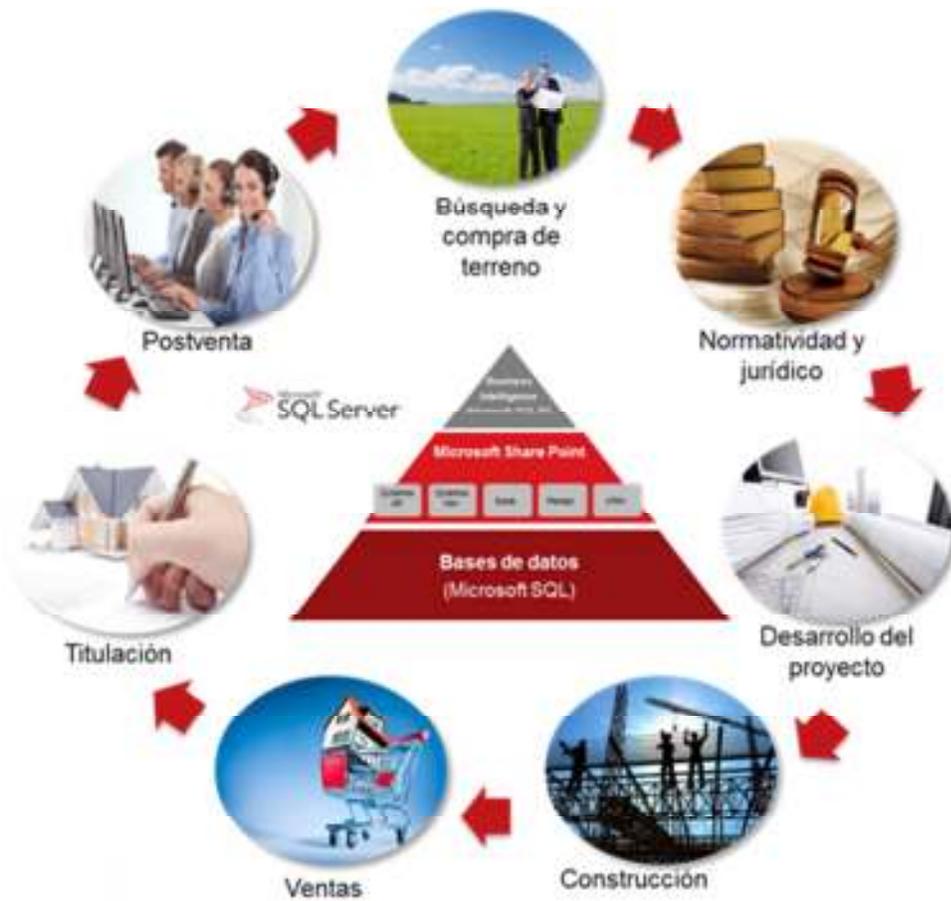
Tenemos todos los procesos de nuestra cadena de valor sistematizados y documentados para garantizar un análisis y seguimiento integral de nuestros proyectos. Los posibles terrenos que buscamos para inversión se registran y analizan en un sistema desarrollado “*in-house*” sobre SharePoint. Una vez que se decide que un proyecto es rentable, el sistema detona todas las tareas necesarias para su gestión, tales como la generación del contrato de compraventa del terreno, los trámites necesarios con la autoridad y los procesos de control interno.

Estas tareas se asocian a la proyección de los retornos sobre los proyectos de inversión, donde se conoce en tiempo real el impacto del retraso o adelanto de cada una de las actividades. Cuando se terminan los hitos más relevantes del proceso de gestión, se comienza la administración transaccional de las diferentes verticales del negocio:

- El crédito puente se administra en una plataforma específica para el manejo y administración de cartera de créditos y un sistema especializado de *core* bancario para manejo de créditos “Sysde” (*).
- La edificación se gestiona en Microsoft Dynamics NAV con la vertical VERONA que es específica para el manejo de proyectos de construcción.
- El manejo del “pipeline” de clientes, desde su primer contacto hasta el cierre de la venta y la administración de los tickets de garantías, se administra en el CRM de Microsoft Dynamics desarrollado “*in house*” para adaptarlo a nuestro proceso de ventas.
- La interacción emocional con el cliente también está apoyado por la tecnología, pues contamos con maquetas virtuales 360 para hacer de la compra una experiencia emocional.
- La experiencia no debe ser únicamente en nuestros puntos de venta, le brindamos a nuestros clientes una aplicación para sus teléfonos móviles en la que pueden visualizar y compartir con sus familiares y amigos, la navegación dentro de un desarrollo mediante el uso de lentes de cartón (“*Cardboard*”).
- La disposición de información y la posibilidad de conectar en cualquier momento con el cliente la obtenemos mediante la creación de un e-commerce de vivienda, que permite al cliente obtener todo lo que un asesor le podría brindar y ejecutar la compra de una Vivienda Vertical Urbana(*).
- Lo anterior se basa en los procesos bases de finanzas y recursos humanos que son soportados por nuestros ERP’s Dynamics GP y Nav.

Sobre nuestro ERP, contamos con una infraestructura de reporte e indicadores basada en tecnología SQL BI que nos permite medir todos los pasos del proceso, tener cuadros de mando para cada una de las áreas, para la identificación de problemas en la operación a tiempo que permiten la toma de decisiones inmediata.

Toda nuestra infraestructura y procesos están basados en la filosofía de “ITIL” (*Information Technology Infrastructure Library*) y alta disponibilidad, por lo que todos nuestros servidores están implementados con tecnología de virtualización y tenemos redundancias en las distintas capas de nuestros esquemas de sistemas.



Participación de mercado estimada para Quiero Casa en la Ciudad de México

De conformidad con el estudio de Softec, en el segmento medio durante el periodo de 2014 a 2015, Quiero Casa logro posicionarse en el primer lugar por volumen de venta, competidor más cercano se encuentra por debajo de la mitad del volumen y la suma de los siguientes tres competidores no supera la cuota de mercado de Quiero Casa.



Desarrolladores en la CDMX	Medio	Residencial	Residencial Plus	Unidades
Quiero Casa	✓	✓	✓	2,002
Quisa		✓	✓	1,180
CARR		✓	✓	1,174
Bisite	✓	✓		840
ABILIA	✓		✓	745
3mil	✓			685
URBANA	✓			570
CIB-PA	✓			532
lar			✓	519
citysovereign		✓		481
G			✓	472
S	✓			449
AVANVED		✓		379
B	✓			373
C	✓			357
H	✓			314
H		✓		313
M		✓		300
auri			✓	185

Fuente: Saftco (Periodo de análisis ventas 2014 – 2015)

De igual forma respecto a la participación en el mercado financiero para la adquisición de la vivienda, tenemos una participación importante en los créditos INFONAVIT y FOVISSSTE, teniendo participaciones en la Ciudad de México de 11% y 31% respectivamente.

Modelo operativo verticalmente integrado

Quiero Casa participa en toda la cadena de valor desde la búsqueda y compra de los terrenos hasta la venta, servicio postventa y atención a clientes de los departamentos.

Nuestro modelo es flexible y está integrado con base en 3 unidades de negocio: (i) Desarrollo Inmobiliario, (ii) Construcción, y (iii) Comercial; lo cual nos permite operar eficientemente, y eliminar limitantes (“cuellos de botella”) a nuestra capacidad de desarrollo para así reducir los tiempos de desarrollo, construcción y venta, maximizando los volúmenes sin perjudicar el control y la calidad, lo cual nos permite obtener la rentabilidad de nuestros proyectos.

En Quiero Casa contamos con la estructura y procesos necesarios para poder gestionar cada uno de nuestros desarrollos, sin importar la etapa en la que se encuentre, y así garantizar el éxito de nuestros desarrollos como negocios individuales.

Al iniciar la gestión de un nuevo desarrollo, se elabora un proforma y plan de negocio dentro del cual se definen los tiempos y compromisos de los principales procesos de cada una de estas 3 grandes etapas, siguiendo los lineamientos de las direcciones responsables, el cumplimiento de lo anterior con el fin de lograr el rendimiento y los márgenes objetivo.

A continuación se detalla de manera esquemática las 3 unidades de negocio que caracterizan a nuestro “Modelo Operativo Verticalmente Integrado”:



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

Desarrollo Inmobiliario

Esta etapa contempla la búsqueda y adquisición de reserva territorial, la conceptualización de un proyecto arquitectónico y las actividades normativas, jurídicas y de gestión necesarias para el desarrollo y arranque de obra y comercialización

Búsqueda de Terreno / Normatividad / Desarrollo del Proyecto

La Unidad de Negocio de Desarrollo Inmobiliario comienza con el proceso de ***Búsqueda de Terreno*** que está a cargo del área de reserva territorial, el cual se realiza considerando los siguientes criterios, que permiten la eficiencia y rentabilidad de Quiero Casa:

- **Cercanía a estaciones de transporte masivo** – Las ubicaciones de los terrenos que se adquieren permiten que las personas que habitan los desarrollos de Quiero Casa puedan caminar a estaciones de metro, metrobús, tren suburbano o algún otro transporte público, con el propósito de mejorar su calidad de vida mediante la disminución del tiempo de traslados.
- **Producto a desarrollar** – Se buscan terrenos que permitan desarrollar un producto atractivo para la población de la zona de influencia. En cada terreno se analiza la diversidad de precios, tamaños de los desarrollos, metros cuadrados por departamentos, distribución, ubicaciones y diversidad de equipamiento de los desarrollos existentes para así encontrar las necesidades y diferenciadores de mercado.
- **Regeneración Urbana** – Debido a que difícilmente pueden encontrarse terrenos baldíos en las zonas urbanas, se buscan bodegas, fábricas, estacionamientos y locales de usos que han dejado de ser rentables para operar dentro de la Ciudad de México, para convertirlos en edificios de vivienda.
- **Viabilidad normativa, de servicios y vecinal** – Se tiene conocimiento amplio de la normatividad, la disponibilidad de servicios y las zonas en donde pudiera presentarse alguna problemática vecinal. El tema vecinal en la Ciudad de México es crítico en el desarrollo inmobiliario. Es por eso que contamos con un área específica para la evaluación del entorno vecinal antes de comprar un terreno y relación constante con vecinos durante la etapa de construcción.
- **Plazo de conclusión del proyecto** – Se seleccionan terrenos cuyo uso del suelo y tamaño permitan concluir el proyecto en un plazo no mayor a 6 años.

Quiero Casa ha desarrollado una amplia capacidad y agilidad en la búsqueda de terrenos gracias a que cuenta con criterios financieros, de mercado y del tamaño de los proyectos bien definidos. La evaluación de terrenos y toma de decisiones está a cargo de un órgano colegiado – el Comité de Inversiones - que cuenta con información oportuna y certera del mercado, de la normatividad, de la disponibilidad de servicios y de los costos, lo que permite que los procesos de evaluación y selección sean más eficaces. La agilidad en la búsqueda y éxito en la compra de terrenos de alto potencial, se debe principalmente a que se cuenta con:

- Criterios financieros, de mercado, de tiempos de gestión y del tamaño de los proyectos bien definidos,

- Información oportuna y certera del mercado, de la normatividad, de la disponibilidad de servicios y de los costos,
- Corredores (*brokers*) especializados en la búsqueda de terrenos que cumplan con los criterios que requiere Quiero Casa y que consiguen exclusivas,
- Experiencia para construir desarrollos mixtos en donde se incluyen los usos habitacional, oficinas, y *senior living*, por lo que se nos presentan terrenos adecuados para dichos usos,
- Procesos eficaces para la evaluación de los terrenos, y
- Órganos colegiados eficientes en la toma de decisiones.

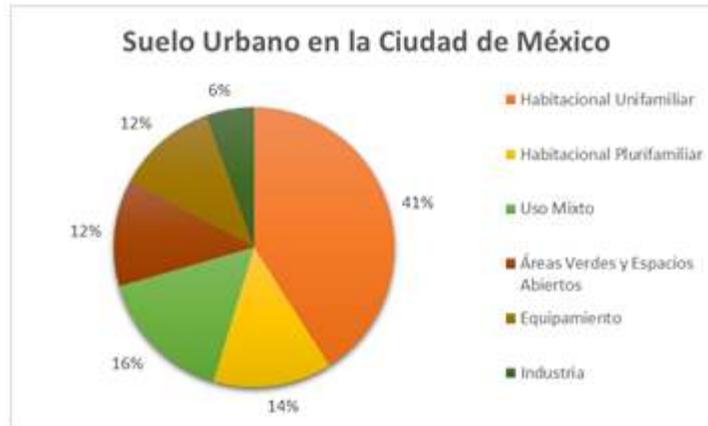
En el gráfico que se muestra a continuación se puede observar la proporción que representan los terrenos adquiridos del total de los analizados.



Los terrenos específicos pueden llegar a través de agentes (*brokers*) inmobiliarios, contactos en la industria, y sobre todo a través de agentes internos y externos que trabajan y prospechan oportunidades de terreno específicamente para Quiero Casa. Una vez que el terreno identificado 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 como vecinales, normativos, disponibilidad de agua y otros servicios, competencia en el área de influencia, al igual que las respectivas al diseño del producto incluyendo tamaño del departamento, distribución (p.e. número de recámaras y baños), áreas comunes, amenidades, entre otros, con la finalidad de desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de las Inversiones, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos.

Por lo que se refiera a disponibilidad de tierra para desarrollar, en la Ciudad de México existen más de 200 millones de metros cuadrados (m²) del suelo urbano que cuentan con potencial de desarrollo.

A continuación se muestra la proporción que guardan los usos del suelo en la Ciudad de México donde se puede observar el potencial mencionado. El uso habitacional representa el 55% del total del suelo urbano, únicamente un 14% es plurifamiliar. El uso industrial y el de equipamiento representan un 6% (19.4 millones de m²) y un 12% (40.7 millones de m²) respectivamente, es decir, un 18% (60.1 millones de m²), y si a esto le sumamos el 41% (143.8 millones de m²) que representa el suelo habitacional unifamiliar, esto significa que casi el 60%, es decir, más de 200 millones de m² del suelo urbano de la Ciudad de México cuentan con potencial de desarrollo.



Como referencia, la superficie de tierra todos los proyectos en curso de Quiero Casa (incluyendo terrenos por desarrollar) es de 250,000 m² (doscientos cincuenta mil metros cuadrados), es decir, 1.3% (uno punto tres por ciento) tan solo del uso industrial, que es el uso cuya conversión es normalmente la más inmediata.

Normatividad

Parte fundamental de esta unidad de negocio es el área normativa cuyo principal objetivo, es revisar el potencial de cada nueva propuesta de terreno localizado por el área de reserva territorial, desde la adquisición, gestión, desarrollo de proyecto, ejecución y desarrollo de obra, así como darle una correcta atención a otros temas normativos que involucran nuestra operación. Esta área es de suma importancia, debido a que en la Ciudad de México son varios los instrumentos normativos que pueden darle viabilidad de uso de suelo a un predio o, a pesar de contar con uso de suelo, limitar su construcción.

Dentro de las funciones y aptitudes del personal del área de normatividad, está conocer y entender la aplicación de cualquier tipo de Regulación que esté enfocada directamente al desarrollo de la Ciudad de México, dentro de los cuales se encuentra sin limitar, los lineamientos expida la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Secretaría de Medio Ambiente, la Secretaria de Movilidad, la Secretaría de Protección Civil, la Autoridad del Espacio Público, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Sistema de Transporte Colectivo (Metro), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), así como cualquier otra dependencia que debe observar el correcto desarrollo de las obras que se hagan en la Ciudad de México.

Posterior a determinar la viabilidad de desarrollo en un determinado terreno, esta área está enfocada en obtener la máxima intensidad de construcción para nuestros desarrollos, a través de la correcta aplicación de los diferentes instrumentos urbanos que existen dentro de la Regulación para la Ciudad de México, dentro de los cuales se incluye sin limitar el “Dictamen de Aplicación de Normatividad, los Polígonos de Actuación, o Estudio de Impacto Urbano”, o diversas normas de uso de suelo, entre las cuales están normas que permiten la reconversión de un uso industrial en habitacional, según sea el caso. En muchos casos se pueden involucrar varios de estos instrumentos para dar viabilidad a un mismo proyecto.

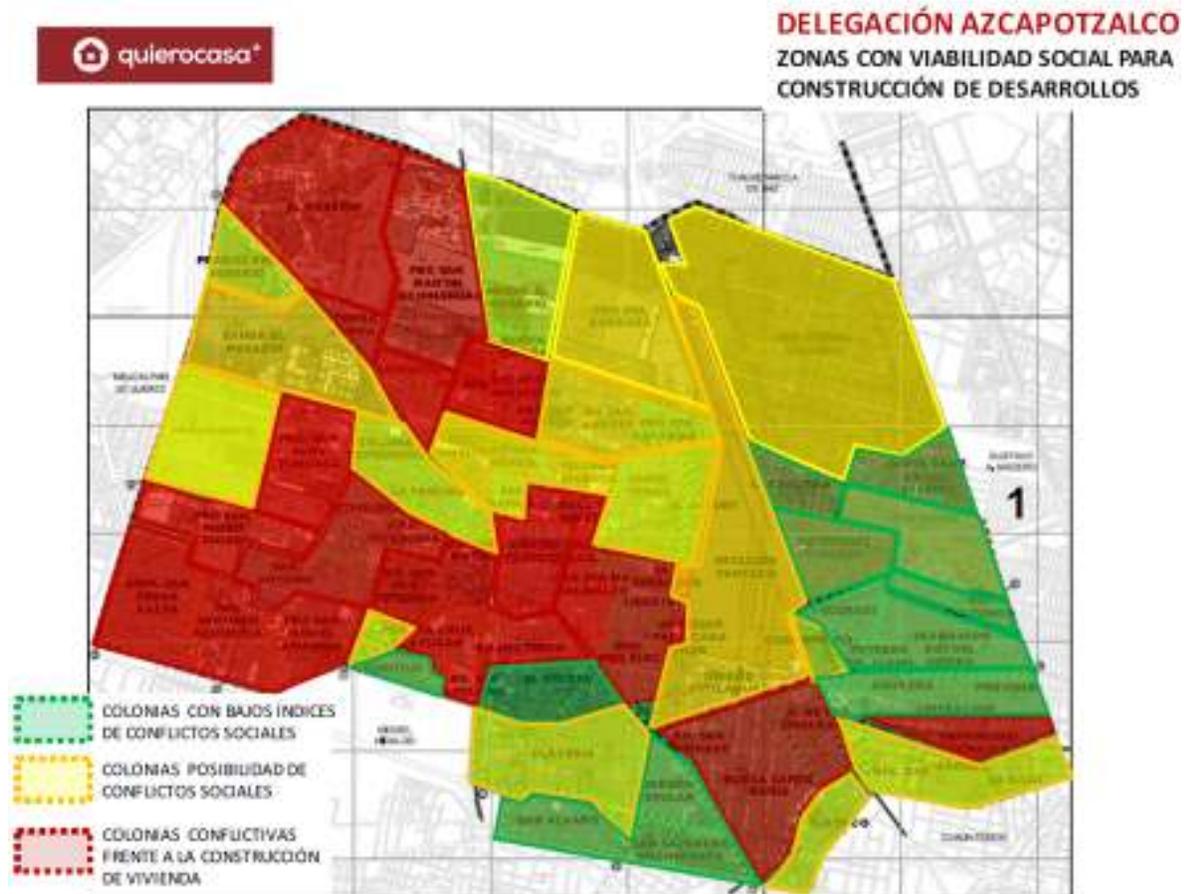
Proyectos

El equipo interno de proyectos está dedicado a diseñar las viviendas y los desarrollos que se construirán y comercializarán, elaborando la información necesaria para crear innovadores y funcionales edificios que den a nuestros clientes una oportunidad de inversión y un patrimonio digno. Es nuestro compromiso mantenernos a la vanguardia en las propuestas arquitectónicas y constructivas, garantizando de esta forma la decisión de compra de nuestros clientes y por supuesto su inversión.

El que nuestro equipo de directivos tenga más de 200 años en conjunto de experiencia en el sector, más de 130 años de experiencia dentro del Grupo Inmobiliario y más de 100 proyectos en la Ciudad de México hace que su visión sea muy amplia en esta materia.

Gestión Vecinal

La adquisición de terrenos también se realiza tomando en cuenta factores sociales como el medio ambiente, entorno y desarrollo de la comunidad en la que se pretenda realizar la inversión y en nivel de conflicto que se pueda tener con la comunidad. En cada delegación se realiza un mapa que identifica las zonas con viabilidad social para la construcción de nuestros desarrollos. A continuación mostramos un mapa a manera de ejemplo del análisis vecinal que se realiza en cada una de las colonias o zonas en las que invertimos y desarrollamos vivienda.



La imagen se incluye únicamente como referencia.

Dichos factores sociales también nos permiten fortalecer la relación entre los habitantes de los desarrollos de Quiero Casa, mejorando y racionalizando los recursos naturales, apoyando a las unidades económicas existentes, protegiendo y mejorando los valores patrimoniales y áreas de influencia que se encuentren en cada delegación, fomentando así la solidaridad, equidad y bienestar social dentro de las comunidades en las que incide Quiero Casa.

Operaciones Inmobiliarias

La Dirección de Operaciones Inmobiliarias tiene como objetivo principal gestionar la coordinación inter-áreas con el fin de garantizar el cumplimiento en tiempo y forma de los procesos clave involucrados en el desarrollo inmobiliario, la construcción y comercialización de nuestros desarrollos. El equipo de Operaciones Inmobiliarias monitorea que cada uno de los eslabones que conforman nuestra cadena de valor cumpla sus objetivos de forma oportuna y con ello asegurar el éxito de nuestros negocios y maximizar el rendimiento de nuestros inversionistas.

A través de la evolución y crecimiento en volumen de operación de Quiero Casa, hemos diseñado un conjunto de herramientas de seguimiento, comités y reportes que nos ayudan a gestionar el estatus de cada uno de nuestros

desarrollos sin importar la etapa en la que se encuentren y coordinarse con las áreas responsables de la operación para tomar las acciones necesarias que maximicen el resultado del negocio en términos de rendimientos.

Construcción

La Unidad de Negocio de Construcción cuenta con más de 35 años de experiencia en la construcción de proyectos, primero para el Grupo Inmobiliario y desde 2009 para Quiero Casa. El equipo de construcción incluye las áreas de presupuestos, supervisión de obra, compras, subcontratos, administración de obra y contraloría de obra. Quiero Casa cuenta con más de 4,500 trabajadores directos en sus proyectos y más de 7,500 indirectos.

Desde 1979, el equipo de construcción, a través de Grupo Inmobiliario y Quiero Casa, acumula experiencia en la construcción de más de 6,300 viviendas y de 630,831 m² de oficina.

Aunque más del 80% de las viviendas son construidas por el equipo propio de construcción de Quiero Casa, a lo largo de 35 años hemos realizado múltiples proyectos en sociedad con Socios Terceros que nos han permitido potencializar la capacidad de desarrollo y volumen de Vivienda Vertical Urbana; para estos efectos Quiero Casa selecciona sólo a Socios Terceros que han mostrado capacidad financiera y de ejecución, dando resultados satisfactorios. Para las Inversiones, en su caso, el Administrador seleccionará a los Socios Terceros con los que ha trabajado exitosamente en el pasado. Para lograr una alineación de intereses, en todos los proyectos en los que se involucran a Socios Terceros, es requisito de Quiero Casa que los Socios Terceros participen como socios inversionistas con un porcentaje significativo de la inversión total de cada uno de los proyectos. Sujeto a aprobación del Comité Técnico y, en su caso de la Asamblea de Tenedores, los Socios Terceros podrán participar, en conjunto con el Fideicomiso, en cualquier Activo Objeto de Inversión como socios inversionistas, mediante la aportación de capital a la Inversión de que se trate, según lo haya considerado y evaluado el Administrador para cada oportunidad de Inversión y así se describa en el Memorándum de Inversión correspondiente. La participación de cualquier Socio Tercero en una oportunidad de Inversión junto con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión será completamente responsabilidad y decisión de dicho Socio Tercero.

Actualmente Quiero Casa mantiene una relación estrecha con los Socios Terceros siguientes: Zetarq, Grupo Yelin Farca, Metra Desarrolladora, San Antonio 135, Creando Vivienda, Grupo Husni y Grupo Schatz. Nuestros Socios Terceros en conjunto tienen una experiencia en la construcción de más de 6,511 viviendas y más de 431,600 m² de oficina.

Quiero Casa mantiene en todo momento el control de los proyectos y da seguimiento a todas las obras a través de la “Dirección de Contraloría de la Obra”, quien cuenta con un equipo de campo que semanalmente revisa el avance físico de nuestros desarrollos. Adicionalmente se gestiona el avance en erogación de presupuesto contra proforma utilizando la información contable registrado en nuestro ERP.

La Unidad de Negocio de Construcción de Quiero Casa se destaca por 2 principales características:

- 1) Economías de escala en la negociación centralizada directamente con los fabricantes de los principales insumos para la construcción incluyendo concreto, acero, ventanas, cristales, *block*, elevadores, entre otros.
- 2) Cuenta con un proceso interno ágil, dinámico e integrado a la cadena de valor: en este respecto, el hecho de estar verticalmente integrados al 100% nos permite mantener altos niveles de eficiencia, sobre todo puesto que controlamos todo el proceso, “*end to end*”; este aspecto permite, entre otros, (i) eliminar barreras de comunicación, (ii) mitigar y reducir los costos por subcontratación y, finalmente, (iii) reducir los tiempos de desarrollo, que de otra forma serían mayores. Por último, es de advertir que este proceso redundará en una mejor alineación de intereses.

Selección y negociación con proveedores de alta calidad

Una de las mayores sinergias del Grupo Inmobiliario consiste en la generación de economías a escala en la negociación centralizada directamente con los fabricantes de los principales insumos para la construcción de los proyectos, p.e. concreto, acero, block, cancelería, elevadores, entre otros.

Aunque la mayoría de los proyectos son construidos por el equipo propio de construcción del Grupo Inmobiliario, a lo largo de 35 (treinta y cinco) años, hemos realizado múltiples proyectos en sociedad con Socios Terceros para potencializar la capacidad de construcción. Lo anterior se logra dado que Quiero Casa selecciona solo a los mejores Socios Terceros con base en su experiencia, capacidad de ejecución y resultados en proyectos anteriores. Adicionalmente, en todos los proyectos, los Socios Terceros participan como socios inversionistas con un porcentaje significativo de la inversión total del proyecto entre 10 y 40% para así mantener los intereses alineados.

Bajo este esquema, Quiero Casa es quien administra los proyectos inmobiliarios de Socios Terceros y se ocupa de supervisar a los constructores para tener los reportes y controles necesarios y, así asegurar el éxito del negocio.

Durante la construcción de todos nuestros proyectos contratamos seguros de “Responsabilidad Civil y Obra Civil”. Los primeros cubren los daños que podemos ocasionar a terceros durante el proceso de demolición, mientras que los segundos tienen las siguientes coberturas: daños materiales en caso de incendio, terremoto y fenómenos hidrometeorológicos. Dichos seguros también cuentan con cobertura por remoción de escombros, daños causados directamente por el contratista, responsabilidad civil extracontractual, huelgas y errores en el montaje de maquinaria.

Estos seguros se mantienen vigentes durante el proceso de construcción y venta cubriendo todos los requisitos y coberturas requeridos por los Créditos Puente para la construcción.

Comercialización

La Unidad de Negocio de Comercialización de vivienda cuenta con equipos capacitados y enfocados a resultados. La estructura está integrada por 163 personas incluyendo, 105 Ventas (Incluyendo Director de Negocio y Gerentes de Ventas), 11 Titulación, 9 Experiencia al Cliente, 14 Post-Venta y Entrega de Viviendas, 17 Marketing, 7 Habitabilidad, todos enfocados en brindar una experiencia satisfactoria a todos nuestros clientes. De igual forma para lograr una mayor captación de clientes y tener más canales de comunicación contamos con una plataforma llamada Ninbus, la cual cuenta con un sistema de atención telefónica, correo electrónico y chat que permite que 27 de nuestros asesores de ventas estén al pendiente de monitorear estos medios al mismo tiempo que se encuentran en el punto de venta.

La fuerza de venta está capacitada para proveer los diferentes esquemas de crédito y la misma está certificada por el INFONAVIT. Adicionalmente, contamos con 4 ejecutivos especialistas en créditos hipotecarios de 3 diferentes instituciones financieras de tiempo completo en nuestro corporativo para facilitar la autorización y gestión de los créditos de nuestros clientes.

Derivado de lo anterior, actualmente Quiero Casa tiene presencia en toda la Ciudad de México, contando con:

Presencia Comercial	
Puntos de Venta	22
Desarrollos en Venta	27
Delegaciones	11
Equipo Comercial	Número del personal:
Ventas	105
Titulación	11
Post-venta y entrega de vivienda	14
Habitabilidad	7
Experiencia al Cliente	9
Marketing	17
Total	163

Fuente: Estudio de Mercado Softec– diciembre 2016.

Somos líderes de venta en el segmento de Vivienda Media, y en el segmento de Vivienda Residencial estamos dentro de los primeros 5 en la oferta de número de viviendas y en volumen de ventas.

Todo esto gracias a las diversas estrategias de comercialización (*marketing*) que son definidas por proyecto, pues generamos diferentes campañas enfocadas a todos los segmentos de vivienda que tenemos, a través de diferentes esfuerzos como entrega de volantes por zonas, publicidad en portales inmobiliarios, campañas en medios digitales, gallardeteo y señalización, entre otros.

En mayo de 2016, Quiero Casa lanzó “**Agatha Premium Living**” como marca *premium* para comercializar los proyectos de los segmentos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus. Anteriormente los proyectos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus, también se comercializaban bajo la marca Quiero Casa, pero dadas las diferentes necesidades de cada segmento, se decidió crear una nueva marca específica para este segmento logrando así diferenciar el producto y servicio a los clientes.

Agatha cuenta con una oferta de valor única en todos nuestros desarrollos garantizando plusvalía y seguridad en las inversiones de nuestros clientes, ofreciendo desarrollos centrados en su bienestar y calidad de vida, dotamos nuestros desarrollos con tecnología y servicios extraordinarios para el disfrute de sus residentes.

Agatha comercializa actualmente siete proyectos con las mejores ubicaciones y plusvalía, cuatro en el sur de la ciudad, San Ángel, Guadalupe Inn, Desierto de los Leones y Popocatepetl; dos en Polanco; Sócrates y Lafontaine y uno en la colonia Condesa, ubicado en la calle de Ámsterdam.

Proyectos sustentables

En Quiero Casa tenemos un alto compromiso con las comunidades que creamos y que rodean nuestros desarrollos, por lo que hemos enfocado grandes esfuerzos para ofrecer apoyo a las zonas conurbadas e incentivar la planeación y el crecimiento social y urbano.

Es así, que todos los proyectos de Quiero Casa parten de un análisis bioclimático, donde se considera la orientación y la ventilación natural, propiciando un mejor aprovechamiento de los recursos naturales y reduciendo el uso de energía eléctrica. Generalmente utilizamos ventanales de piso a techo que ayudan a lograr lo anterior y un sistema constructivo a base de muros de tabique multiperforado que cuenta con una certificación de grado de aislamiento térmico que permite que en época de calor las habitaciones sean más frescas y en época de frío una menor pérdida de calor, lo que también nos ayuda a reducir el gasto energético reduciendo el uso de ventilados y/o calefactores.

Otro valor agregado es el manejo de espacios de recreación y contemplación con mobiliario urbano y áreas ajardinadas, a fin de propiciar la convivencia social y familiar, mejorando la calidad de vida de nuestros clientes.

Para la distribución de agua potable, utilizamos tuberías de polipropileno, el cual se fabrica con materiales plásticos reciclados, además de que por su flexibilidad reduce la posibilidad de fugas, haciendo un uso más eficiente del recurso natural. Todos los grifos y WCs cuentan con una certificación NOM y obturadores de flujo que moderan el consumo de agua. Todos nuestros proyectos consideran un sistema de captación y reaprovechamiento de agua pluvial que da servicio a los WCs, lo que en épocas de lluvia reduce el consumo de agua potable.

La mayoría de nuestros insumos en la construcción son fabricados bajo esquemas de calidad ISO 9000 y/o NOM, por lo que podemos respaldar la calidad y el grado ecológico de nuestros materiales, así como todas las áreas comunes, amenidades y pasillos cuentan con lámparas ahorradoras de luz y se colocan contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos, además a cada inquilino se le entrega junto con el departamento, dos botes de basura para separar los residuos.

Entre los programas de sustentabilidad que tiene el Grupo Inmobiliario se encuentran:

Ecocasa

El programa EcoCasa lanzado por SHF busca impulsar a los desarrolladores para generar vivienda más sustentable. En Quiero Casa trabajamos por cumplir con los requerimientos de SHF para lograr ahorrar un 20% de emisiones de

dióxido de carbono (CO²) a través de mejoras consistentes en las tecnologías y materiales aplicados a las viviendas. Fuimos el primer desarrollador en lograr la certificación y ahora estamos construyendo 3 (tres) desarrollos certificados como EcoCasa y 11 (once) más que están en distintas etapas del proceso de certificación. Trabajamos de cerca con SHF participando en seminarios y programas buscando siempre mejorar nuestro modelo para hacerlo cada día más sustentable.

Desarrollos Regenerativos

En Quiero Casa diseñamos un programa que hemos denominado “Desarrollo Regenerativo” que contempla la integración, participación y desarrollo de acciones en comunidad en cada uno de nuestros proyectos, una vez que concretamos la posibilidad de llevar a cabo una promoción nos acercamos al contexto urbano y a los grupos sociales de la zona para presentarnos y ser reconocidos como parte de la comunidad, integrados establecemos acciones que permitan mejorar el entorno o las actividades sociales de estas zonas, con ello estamos convencidos podremos participar activamente en la mejora a nivel urbano y social en células que eventualmente se irán expandiendo en participantes y en beneficios, esta es la huella que queremos dejar en cada uno de los sitios en donde Quiero Casa construya no solo un desarrollo, sino deje una comunidad activa e integrada.

Como parte de la estrategia de negocio de Quiero Casa buscamos siempre aportar algo a la ciudad, renovando los espacios, mejorando las colonias en las que construimos y buscando redensificar el suelo urbano de manera ordenada, siempre con una propuesta integral que beneficie a la colonia, a los vecinos y a la ciudad. A continuación describimos algunos resultados de esta iniciativa:

- Programa de Huertos Urbanos: Se realizó el programa de Huertos Urbanos en 3 desarrollos. Con estos, generamos un gran impacto social y sobretodo ambiental, ya que la Secretaría del Medio Ambiente realizó una capacitación a los condóminos para sensibilizarlos sobre las medidas de cuidado ambiental que deben llevar a cabo.
- Colaboración con vecinos y autoridades en la construcción de 3 parques en la Delegación Cuauhtémoc.
- Colaboración con vecinos y autoridades en la construcción del Parque Chino en Azcapotzalco.
- Participación en el programa de “Banqueta Ideal” en Polanco.

Responsabilidad social

Construyendo y Creciendo

En 2006, los fundadores del Grupo Inmobiliario crearon la Fundación Construyendo y Creciendo con la intención de ofrecer educación formal de calidad a los trabajadores de la construcción, a fin de brindarles desarrollo personal y profesional que incida en su calidad de vida y, al mismo tiempo, ofrezca un cambio social positivo en su círculo cercano. De 2006 a la fecha, con el apoyo generoso de constructoras, empresas, universidades, sociedad civil y otras organizaciones, Construyendo y Creciendo ha beneficiado a más de 11 mil trabajadores. Tan solo en 2015, la Fundación atendió a 2,588 trabajadores con salones en más de 20 obras en la Ciudad de México de diferentes desarrolladores.

Proviváh

Proviváh es un fideicomiso privado constituido por empresas mexicanas que trabajan bajo un esquema de responsabilidades compartidas con el propósito de apoyar a las familias mexicanas de menores ingresos económicos que viven en condiciones de hacinamiento o en sitios inseguros, como barrancas o a la orilla de los ríos. Quiero Casa dona \$1,000 Pesos por cada vivienda construida para que se construya otra en este sector.

Acciones 2016

Adicionalmente, Quiero Casa es una empresa que participa activamente en materia de Responsabilidad Social, implementando programas de voluntariado corporativo, generando alianzas con instituciones no lucrativas como Aldeas Infantiles SOS y el Hospital Infantil Federico Gómez. De igual forma los socios fundadores de Quiero Casa crearon la Fundación Construyendo y Creciendo con la intención de ofrecer educación formal de calidad a los trabajadores de la construcción, la cual a la fecha ha beneficiado a más de 11 mil trabajadores y es un activo donador

del fideicomiso en Proviváh que tiene como propósito apoyar a las familias mexicanas de menores ingresos económicos que viven en condiciones de hacinamiento o en sitios inseguros.

Modelo de Negocio

Capital

Desde su creación en 2009, Quiero Casa opera puramente como un desarrollador, constructor y comercializador de proyectos de Vivienda Vertical Urbana cuyos inversionistas son terceros. Quiero Casa administra las inversiones de los socios inversionistas que han invertido junto con el Grupo Inmobiliario, desde sus primeros proyectos en 1979. Adicionalmente, los accionistas y fundadores de Quiero Casa coinvierten, directa e indirectamente, en todos los proyectos que desarrolla y de esta forma, les brindan a sus socios la certeza y confianza que los intereses están alineados. Históricamente, los fundadores de Quiero Casa han mantenido un alto componente de coinversión en los proyectos alineando intereses con todos los inversionistas, debido a esto, el número de inversionistas y los montos que han invertido ha crecido de manera consistente en los últimos años.

Actualmente, el capital que ha sido levantado, administrado e invertido en los proyectos se encuentra concentrado principalmente en 2 (dos) fondos privados: Edificando Talento y MidBar los cuales tienen como socios a “*Friends & Family*” (Familia y Amigos) que han invertido con el Grupo Inmobiliario a lo largo de su trayectoria. Los socios fundadores de Quiero Casa, son los principales inversionistas de ambos fondos. Estos dos fondos privados podrán coinvertir bajo la figura de Vehículos Paralelos en las Inversiones, junto con el Administrador en un 20%; en el entendido que el 10% restante será aportado por el Administrador.

Vehículos Paralelos

Edificando Talento

Edificando Talento, S.A.P.I. de C.V., es una sociedad respecto de la que Quiero Casa es propietaria del 33% del capital social, que cuenta con más de 60 inversionistas, “*Friends & Family*”, y que inició operaciones en enero del 2015, con un capital comprometido de \$1,650 millones de Pesos. A la fecha, Edificando Talento ha invertido en la compra de 36 terrenos en 9 delegaciones de la Ciudad de México. Edificando Talento es administrado por Quiero Casa y mantiene un sólido gobierno corporativo independiente a Quiero Casa. El administrador de Edificando Talento ha concretado asociaciones con fondos institucionales para la coinversión de proyectos de Vivienda Vertical Urbana. Edificando Talento es un fondo permanente en inversión en proyectos de vivienda en la Ciudad de México, el cual repartirá dividendos a partir del 2020.

MIDBAR

Midbar, S.A.P.I. de C.V., por su parte, es una segunda sociedad respecto de la que Quiero Casa es propietaria del 20% del capital social, que inició operaciones en diciembre del 2015. Midbar es administrado por Quiero Casa, pero a diferencia de Edificando Talento, Midbar tiene un plazo de 10 años y un capital comprometido de \$450 millones de Pesos.

Edificando Talento y Midbar constituyeron la sociedad ID Empresarium S.A. de C.V., con un 50% de participación cada uno, a través de la cual se realizan las compras de los terrenos producto de las inversiones. A la fecha se han comprado 10 terrenos a través de esta sociedad

En 2015, Quiero Casa concretó dos asociaciones (*joint venture*) con Fondos Institucionales de Inversión para el desarrollo de proyectos de Vivienda Vertical Urbana en la Ciudad de México, consolidando así su capacidad de administración y ejecución de proyectos bajo estándares institucionales.

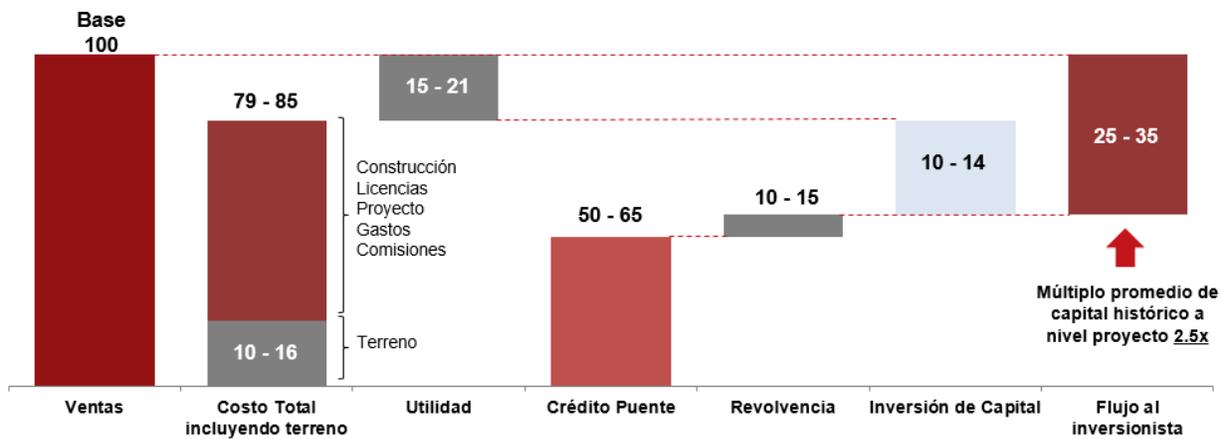
Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Modelo de Negocio - *Capital*” del presente Prospecto.

Deuda

Con el objetivo de que las inversiones de capital en los proyectos sean lo más eficiente posible desde el punto de vista de retorno sobre capital invertido, Quiero Casa tramita, en todos sus proyectos, un Crédito Puente para cubrir el costo de construcción del mismo. Actualmente, Quiero Casa tiene relaciones comerciales y ha utilizado Créditos Puente con más de 13 instituciones financieras, incluyendo los bancos más grandes del país. Desde el 2009, Quiero Casa ha contratado más de 70 Créditos Puente por un monto total que excede los \$4,500 millones de Pesos. Sin embargo, a pesar de contar con líneas de Créditos Puente disponibles para la construcción de los proyectos, por lo general, mantenemos niveles bajos de apalancamiento ya que: i) el desarrollo de proyectos “*Urban Low Rise*” genera revolvencia donde el proceso de construcción en etapas permite tener edificios con distintos niveles de avance y ii) el proceso de venta nos permite ir generando flujos de efectivo de manera más rápida. Es decir, dentro de un mismo proyecto tendremos edificios ya entregados, edificios en construcción y edificios pendientes, todos bajo una misma línea de crédito por lo que el nivel de disposición de esa línea es bajo y nos mantiene en una posición conservadora.

Para mayor información sobre esta sección, ver el apartado “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Modelo de Negocio - *Deuda*” del presente Prospecto.

A continuación se encuentra la estructura de capital / deuda de un proyecto estándar de Vivienda Media:



Fuente: información propia de Quiero Casa (junio 2017).

Retornos

Desde su constitución, Quiero Casa ha desarrollado, construido y vendido un portafolio de proyectos que ofrecen retornos atractivos para sus inversionistas.

#	Proyecto	# Deptos	Segmento	Rendimiento Anual Compuesto Bruto	Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto
1	ROMA	40	Residencial	151%	1.4x
2	Magnolias	202	Social	93%	2.7x
3	Amores	15	Residencial	81%	2.1x
4	San Antonio Abad	196	Media	36%	2.0x
5	La Viga	41	Social	37%	2.0x
6	Mixcoac	18	Media	1%	1.1x
7	Puente de Vigas	51	Media	109%	3.7x
8	Uxmal	21	Residencial	57%	1.8x
9	Calle 6	118	Social	53%	1.5x
10	Vertiz I	21	Residencial	48%	2.1x
11	Fortunato Zua Zua 1	59	Social	39%	2.7x
12	Fortunato Zua Zua 2	53	Media	39%	2.7x
13	Boturini	72	Media	35%	2.2x
14	Real del Peñon	110	Social	29%	1.9x
15	Encinos	344	Social	29%	1.7x
16	Oriente 1	132	Social	28%	3.3x
17	Sur 4	114	Media	20%	1.7x
18	Castilla	174	Media	22%	1.9x
19	Pasteros	200	Media	22%	1.9x
20	San Sebastian	219	Media	22%	1.9x
21	IMA	176	Social	22%	2.2x
22	Arboleda	228	Social	10%	1.7x
23	Calle 7	170	Social	7%	1.3x
24	Oriente 3	156	Media	28%	3.3x
25	Bodas 82	144	Social	22%	2.2x
26	Luz Saviñon	12	Residencial Plus	36%	2.0x
27	Oriente 4	122	Media	28%	3.3x
28	Ermita 4	125	Media	35%	6.0x
29	San Juan	217	Media	19%	1.8x
30	Carola I	52	Residencial	21%	2.2x
31	Ermita 3	160	Media	35%	6.0x
32	San Simón	33	Residencial	39%	4.2x
33	Alaya Santa Maria	50	Residencial	34%	6.9x
34	Oriente 5	117	Media	28%	3.3x
35	Bodas 70	151	Media	22%	2.2x
36	Vanadio	33	Media	1%	1.1x
37	Santa Martha 1	186	Social	3%	2.0x
38	Revolución	42	Residencial Plus	84%	1.4x

Notas:

- Datos de proyectos cerrados al 31 de junio 2017
- Retornos anuales antes de impuestos a nivel proyecto
- El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros

Mientras que los rendimientos por cada tipo de vivienda es el siguiente:

Segmento	Número de Proyectos	Número de Departamentos	Inversión Total (mm)	Rendimiento Anual*	Múltiplo de Capital**
Residencial Plus	2	12	\$73.9	76.5%	1.5x
Residencial	5	177	\$63.7	37.3%	2.7x
Media	15	1,964	\$279.1	28.1%	2.5x
Social	10	1,667	\$218.3	27.7%	1.8x
Total	32	3,862	\$635.0	34.5%	2.2x
Terminados + Proceso	109	14,378	\$3,748.6		

Notas:

- Proyectos terminados al 31 de junio 2017
- Rendimientos Anuales antes de impuestos
- El rendimiento histórico no es garantía de rendimientos futuros
- A diciembre 2016 se han terminado 30 proyectos. Para efectos del cálculo del rendimiento anual y múltiplo de capital no se incluyeron 6 proyectos, ya que por su antigüedad no se contaba con toda la información necesaria.
- * Promedio Ponderado de Rendimiento Anual Bruto a Nivel Proyecto
- ** Promedio Ponderado de Múltiplo de Capital Bruto a Nivel Proyecto

En términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador únicamente coinvertirá con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión, según lo determine el mismo Administrador, por lo que se evitará la generación de una doble comisión por administración a ser cobrada por el Administrador, o cualquiera de sus Afiliadas, lo cual se traducirá en mayores Distribuciones para los Tenedores.

Reconocimientos

Todos estos esfuerzos y acciones que el Grupo Inmobiliario, a través de Quiero Casa, ha tomado para hacer el mayor esfuerzo por los clientes y la sociedad, se ha visto reflejado en los siguientes premios que hemos recibido a lo largo de la historia de Quiero Casa:

- Premio Nacional de Vivienda 2014. Interés Medio y Residencial.
- Premio a la Vivienda Sustentable INFONAVIT 2014
- Premio a la innovación de la industria 2015 de Grupo en Concreto.
- Premios ADI 2015. Mención Honorífica en la Categoría de Generación de Vivienda Sustentable
- Premio CEMEX 2012. Primer lugar en Categoría Vivienda de Interés Social
- Premio CEMEX 2014. Tercer lugar en Categoría Vivienda de Interés Social
- Certificación LEED y LEED GOLD en Desarrollos Corporativos
- Great Place To Work – 2015
- Empresa Socialmente Responsable - 2012, 2013, 2014 y 2015.
- Premios ADI 2016. Tercer lugar.
- Premio CEMEX 2016. Tercer lugar en Categoría Vivienda de Interés Social

Por otra parte, el Grupo Inmobiliario es miembro de las siguientes asociaciones:

- U.S Green Building Council
- Urban Land Institute (ULI)

- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC)
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI)

Gobierno Corporativo de Quiero Casa

Quiero Casa también se destaca en su gobierno corporativo, ya que no es un instrumento individual, sino incluye las estructuras apropiadas de gestión y control dentro del Grupo Inmobiliario, las cuales se describen a continuación:

Consejo de Administración Quiero Casa

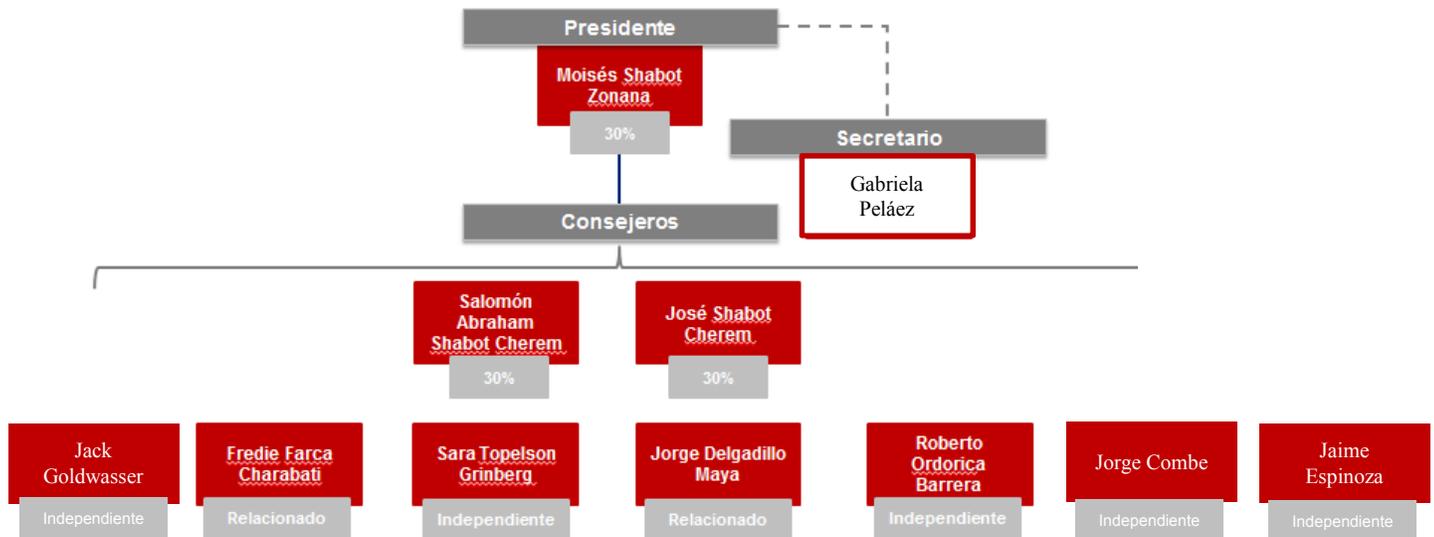
Integrantes

Nombre	Miembros Propietarios	Miembros Suplentes
Ing. Moisés Shabot Zonana*	Presidente	
José Shabot Cherem*	Vocal	
Salomón Abraham Shabot Cherem*	Vocal	
Sara Topelson**	Miembro Independiente	
Jorge Delgadillo*	Miembro Relacionado	
Fredie Farca*	Miembro Relacionado	
Roberto Ordorica*	Miembro Independiente	
Jorge Combe*	Miembro Independiente	
Jaime Espinoza de los Monteros*	Miembro Independiente	Flor Unda Carbot
Jack Goldwasser*	Miembro Independiente	
Gabriela Peláez**	Secretario no miembro del Consejo de Administración de Quiero Casa	

* Sexo masculino

** Sexo femenino

Relación de género de los miembros propietarios del Consejo de Administración de Quiero Casa	
Sexo Masculino: 9 miembros	82%
Sexo Femenino: 1 miembro	18%
TOTAL: 10 miembros	100%



Funciones:

- Revisar y aprobar contratación de auditor externo.
- Revisar, aprobar y dar seguimiento al plan de remediación de hallazgos.
- Tomar acciones correspondientes para el cumplimiento de políticas corporativas y solución de irregularidades.
- Revisar y determinar acciones correspondientes en caso de ser necesario en cuanto al estatus de la situación legal de la sociedad.
- Revisar y aprobar el Código de Ética.
- Revisar y enviar a aprobación de Asamblea General de Accionistas los lineamientos de reparto de dividendos.
- Revisar y aprobar los lineamientos para la determinación del plan estratégico.
- Aprobar criterios para estructuración de la contabilidad.



Estructura de Comités y Funciones



Comité	Miembros	Funciones
Comité de Riesgos	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Administración y Finanzas - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Estrategia y Capital Humano - Director de Contraloría - Gerente de Contraloría IQC 	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluación de riesgos internos y externos. - Establecimiento de límites. - Recomendación de medidas de prevención y ajustes. - Establecer mecanismos de monitoreo, medición y control de riesgos de las operaciones.
Comité de Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Administración y Finanzas - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Contraloría - Gerente de Contraloría IQC - Auditor Interno - Auditor Externo (Deloitte) 	<ul style="list-style-type: none"> - Asegurar la integridad y transparencia de la información. - Supervisar en nombre de la Dirección y Consejo de Administración los procedimientos y controles implementados para proteger los intereses de las partes relacionadas.
Comité de Estrategia	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Estrategia y Capital Humano - Director de TI - Director de Administración y Finanzas - Director de Construcción - Director de Reserva Territorial - Director de Operaciones Inmobiliarias 	<ul style="list-style-type: none"> - Presentación y aprobación de Planeación Estratégica. - Gestión de Plan Estratégico. - Seguimiento de estrategia. - Evaluación de avances. - Implementación de mejora continua. - Propuesta de reestructura de plan estratégico.
Comité Ejecutivo	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Estrategia y Capital Humano - Director de TI - Director de Proyectos - Director de Administración y Finanzas - Director de Operaciones Inmobiliarias 	<ul style="list-style-type: none"> - Emitir recomendaciones al consejo de Administración. - Toma de decisiones en la operación. - Aprobar recomendaciones del consejo Directivo.

Comité	Miembros	Funciones
Comité de Eficiencia y Compensación	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Estrategia y Capital Humano - Director de Administración y Finanzas - Director de Contraloría - Director de Contraloría IQC 	<ul style="list-style-type: none"> - Aprobar vacantes. - Aprobar salarios. - Aprobar aumentos. - Aprobar cambios estructurales. - Aprobar cambios de compensación. - Aprobar indemnizaciones. - Reportar a consejo de Administración.
Comité de Negocio IQC	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Proyectos - Director de Negocios IQC - Director TI 	<ul style="list-style-type: none"> - Velar por la rentabilidad del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Calendarización o Márgenes - Planear el correcto desarrollo del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Producto o Calidad en el producto o Calidad en el proceso o Plan de Marketing
Comité BURÓ	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Proyectos - Líder de Proyecto BURÓ - Director TI 	<ul style="list-style-type: none"> - Velar por la rentabilidad del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Calendarización o Márgenes - Planear el correcto desarrollo del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Producto o Calidad en el producto o Calidad en el proceso o Plan de Marketing
Comité de Desarrollo Inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Proyectos - Director de Construcción - Dirección de Contraloría de la Obra - Gerencia de Contraloría - Director de Normatividad - Director de Gestión - Director de Reserva Territorial 	<ul style="list-style-type: none"> - Velar por la rentabilidad del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Calendarización o Márgenes - Planear el correcto desarrollo del negocio <ul style="list-style-type: none"> o Producto o Calidad en el producto o Calidad en el proceso o Plan de Marketing
Comité de Construcción	<ul style="list-style-type: none"> - Dirección General Construcción - Director de Construcción - Director de Operaciones Inmobiliarias - Director de Administración de la Obra - Subdirección de Finanzas de la Obra - Director de Contraloría - Director de Proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> - Definición y seguimiento de estrategias de construcción. - Seguimiento de obras. - Avances de construcción. - Establecimiento de metas de construcción. - Análisis de capacidad de construcción. - Análisis financiero de las obras. - Análisis de riesgos en obras.

Comité	Miembros	Funciones
	- Director de Reserva Territorial	- Seguimiento a programas de obra.

Gobierno Corporativo de los Vehículos Paralelos

Los Vehículos Paralelos mantienen un sólido gobierno corporativo con el objetivo de alinearlo con Quiero Casa como desarrollador y evitar cualquier conflicto que pudiere surgir.

Edificando Talento y MidBar cuentan con los siguientes comités internos creados por el Consejo de Administración:



Comité de Auditoría

Las características principales del Comité de Auditoría de los Vehículos Paralelos son:

- Integrado por un mínimo de 3 (tres) miembros
- Sesiona trimestralmente
- Funciones principales:
 - ✓ Evaluar desempeño del Auditor Externo.
 - ✓ Discutir estados financieros de las sociedades y proponer su aprobación o no.
 - ✓ Informar sobre el sistema de control interno y auditoría.
 - ✓ Elaborar opinión sobre políticas y criterios contables y de información de las sociedades, así como su aplicación por parte del administrador.
 - ✓ Elaborar y proponer a autorización el manual de auditoría y el sistema de control interno.
 - ✓ Proponer al auditor externo y comisario de las sociedades.
 - ✓ Definición del código de ética.
 - ✓ Las demás que el consejo de administración le encomiende.

Comité de Inversiones

- Integrado por un mínimo de 3 (tres) miembros
- Sesiona trimestralmente
- Funciones principales:
 - ✓ Localizar inmuebles benéficos para la construcción de desarrollos inmobiliarios.
 - ✓ Evaluar viabilidad financiera, legal y normativa de los inmuebles para construir un desarrollo inmobiliario.
 - ✓ Negociar las condiciones de venta de los inmuebles.

Comité Ejecutivo

- Integrado por máximo 5 (cinco) miembros
- Sesiona trimestralmente pudiendo el órgano de administración establecer una periodicidad distinta

- Funciones principales:
 - ✓ Brindar asesoría especializada a altos funcionarios de la Sociedad.
 - ✓ Impulsar los mandatos y estrategias establecidas por el Órgano de Administración, así como dar seguimiento de las mismas.
 - ✓ Revisar y opinar sobre los temas estratégicos a tratar en el Órgano de Administración.
 - ✓ Cualquier función que le sea encomendada por el Órgano de Administración o Asamblea de Accionistas.

Comité de Administración

- Integrado por máximo 5 (cinco) miembros
- Sesiona trimestralmente pudiendo el órgano de administración establecer una periodicidad distinta
- Funciones principales:
 - ✓ Crear manuales para eficientar la administración y pulverización de los riesgos de la Sociedad.
 - ✓ Vigilar el cumplimiento de los manuales.
 - ✓ Elaborar y proponer al Órgano de Administración el Plan de Negocios, y vigilar su cumplimiento una vez aprobado.
 - ✓ Revisar y opinar respecto de temas administrativos.

Comité de Prácticas Societarias y Compensación

- Integrado por máximo 5 (cinco) miembros
- Sesiona trimestralmente pudiendo el órgano de administración establecer una periodicidad distinta
- Funciones principales:
 - ✓ Solicitar la opinión de expertos independientes, para el adecuado desempeño de sus funciones.
 - ✓ Convocar asamblea de accionistas y hacer que se inserten en el orden del día los puntos que estimen pertinentes.
 - ✓ Apoyar al Órgano de administración en la elaboración de los informes del titular del mismo.
 - ✓ Apoyar al Órgano sobre el cumplimiento de la legislación aplicable a la Sociedad.
 - ✓ Apoyar al Órgano de Administración en la contratación de principales directivos de la sociedad.
 - ✓ Apoyar al Órgano de Administración en las compensaciones de directivos relevantes de la sociedad.
 - ✓ Elaboración de planes de compensaciones extraordinarias para los miembros del Órgano de Administración, Comités y/o directivos relevantes de la Sociedad.

Comité de Riesgos

- Integrado por máximo 5 (cinco) miembros
- Sesiona trimestralmente pudiendo el órgano de administración establecer una periodicidad distinta
- Funciones principales:
 - ✓ Desarrollar manual de administración de riesgos.
 - ✓ Desarrollar y aprobar metodologías, modelos, parámetros, etc. para medir, vigilar, limitar, controlar, informar y revelar los riesgos.
 - ✓ Revisar, analizar y evaluar los riesgos de mercado, financieros y operativos de la sociedad.
 - ✓ Revisar y aprobar los lineamientos de apalancamiento/endeudamiento de la sociedad.
 - ✓ Analizar la distribución de productos de la sociedad, recomendando al Órgano de Administración sobre riesgos de concentración o de mercado.

Relación con Inversionistas

Quiero Casa mantiene un área de “Relación con Inversionistas”, cuyo principal objetivo es mantener informado y actualizado a la base de inversionistas “Friends & Family” e institucionales que invierten en nuestros proyectos. El área es muy proactiva y se mantiene en constante comunicación con todos nuestros inversionistas actualizándolos sobre el desarrollo y desempeño del fondo y proyectos. Adicionalmente, genera reportes incluyendo “Cartas a Inversionistas” detallando, principales eventos en el trimestre (compra de terrenos, asociaciones con Socios Terceros

y/o Fondos Institucionales de Inversión, principales acuerdos y decisiones de los órganos de gobierno corporativo, etc.), reportes por proyectos trimestrales, así como a través de las asambleas anuales de accionistas.

Asimismo, el área de “Relación con Inversionistas” también se encarga del monitoreo, administración, control y cobranza de las aportaciones de capital de los socios tanto de los proyectos inmobiliarios, como de los Fondos Institucionales de Inversión y de la elaboración de los respectivos estados de cuenta.

Proyectos distintos a Vivienda realizados por el Grupo Inmobiliario

Oficinas

Dentro del mercado de oficinas, el Grupo Inmobiliario actualmente supervisa y construye 4 (cuatro) proyectos de oficinas bajo la marca “Buro”, que se enfoca en la adquisición, desarrollo y administración de proyectos de oficinas y de usos mixtos de gran escala que se integran al tejido urbano y social a través de diseños arquitectónicos innovadores y espacios recreativos; es por ello que creemos que Buro genera gran valor para sus clientes, inversionistas y miembros de la comunidad donde desarrolla. Los proyectos actuales suman más de 150 mil m² de construcción en zonas privilegiadas y de poca competencia; entre los proyectos está un proyecto emblemático de uso mixto en Polanco, en la esquina de Av. Ejército Nacional y Periférico. Con anterioridad, el Grupo Inmobiliario ha desarrollado proyectos emblemáticos como Tecnoparque, Torre Chapultepec, Torre Murano, entre otros desarrollos.

“Assisted Living” bajo una asociación (joint venture) con Belmont Village

Belmont Village México es una sociedad de inversionistas mexicanos y norteamericanos única en su tipo en México, ya que está dedicada a ofrecer servicios residenciales con médicos especializados y asistencia para personas de la tercera edad. Entre varias actividades, destacan cuidados intensivos en etapas de demencia senil, durante tratamientos de Alzheimer y otros padecimientos. Esta asociación conjunta la calidez del personal experto con el *know-how* de Belmont, un referente de esta industria en Estados Unidos de América.

Belmont Village Santa Fe es un proyecto mixto con una inversión de \$765 millones de Pesos, en el que se están construyendo 135,000 m² en 2 torres, la primera de 20 pisos para Belmont Village y Hyatt House que integran 133 departamentos y 119 habitaciones de hotel y la segunda torre con 9 pisos para oficinas y consultorios, que además cuenta con un puente elevado de acceso a Urgencias del Centro Médico ABC de Santa Fe. El proyecto está en sus etapas finales y tiene programado iniciar operaciones en el 3er trimestre del 2016.

Adicionalmente, Belmont Village México cuenta con un programa de inversión en los próximos 5 años de \$2,000 millones de Pesos para construir 4 comunidades más en la Ciudad de México.

VEX o el Administrador

VEX es una sociedad de reciente creación y forma parte del Grupo Inmobiliario liderado por Quiero Casa, la cual, de la mano con su grupo de ejecutivos, serán responsables de seleccionar terrenos por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de inversiones en proyectos inmobiliarios de vivienda del tipo que el Fideicomiso pretende desarrollar. Es así que VEX se crea como una plataforma de administración de capital institucional enfocada en activos habitacionales en México, y está enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo.

La siguiente tabla muestra la distribución de género en Quiero Casa:

	Masculino	Femenino
ANALISTAS / AUXILIARES	67%	33%
ASESORES COMERCIALES	46%	54%
COORDINADORES	51%	49%
GERENTES	72%	28%
DIRECTORES	90%	10%
TOTAL	60%	40%

Quiero Casa cuenta con la certificación “Great Place to Work ®” que es una certificación que avala a las empresas como “Las mejores empresas para trabajar”. Esta certificación se hace mediante encuestas a todos los colaboradores y con evidencia y soporte de la cultura. El modelo de GPTW representa 5 dimensiones: Credibilidad, Orgullo, Respeto, Imparcialidad y Compañerismo.

Adicionalmente, Quiero Casa también cuenta con el Distintivo **ESR** Empresa Socialmente Responsable el cual distingue a aquellas compañías que tienen una contribución activa y voluntaria para mejorar el entorno social, económico y ambiental, con el objetivo de optimizar su situación competitiva y su valor añadido. Entre otros varios conceptos, el distintivo ESR evalúa si las empresas promueven temas de igualdad de género y equidad como por ejemplo, los siguientes:

- Se rige por principios de igualdad en sus procesos de contratación, promoción, remuneración y división del trabajo, eliminando todo tipo de discriminación
- Promueve la equidad de género
- Establece mecanismos para evitar la discriminación de sus empleados, socios, clientes, partes interesadas ni a nadie con quien tenga algún tipo de relación

Al ser parte del grupo corporativo de Quiero Casa, el Fideicomitente y Administrador se rige, de manera general, por las políticas y lineamientos del Grupo. La obtención de la certificación “Great Place to Work ®” y del Distintivo ESR fue una decisión estratégica de la dirección general de Quiero Casa en el contexto de su proceso de institucionalización. Las direcciones de cada una de las unidades de negocios del Grupo son las encargadas de implementar las políticas y lineamientos establecidos a nivel Grupo.

A nivel del Fideicomitente y Administrador, serán sus propios órganos de gobierno y administración los encargados de aprobar las políticas y lineamientos particulares de VEX, en su carácter de Administrador del Fideicomiso. Vex ha solicitado a Deloitte la realización de un estudio y recomendación de las reglas de gobierno corporativo que debieran aplicar a la administración, gestión y toma de decisiones a nivel de VEX, considerando su carácter de administrador del Fideicomiso; con la finalidad principal de adoptar y aplicar prácticas corporativas institucionales. El Administrador informará a los Tenedores del estado de dicho proceso pronto después a que concluya.

Considerando que VEX es y deberá seguir siendo parte del Grupo Quiero Casa durante la vigencia de los Certificados Bursátiles, VEX se registrará, de manera general, por los lineamientos y políticas generales establecidas a nivel Grupo.

La administración de Quiero Casa y del Administrador depende de las siguientes personas:

José Shabot Cherem	Fundador, Presidente Ejecutivo y Director General de VEX. Cuenta con experiencia en bienes raíces en Brasil y Estados Unidos. Con 11 años de experiencia en la industria de la construcción y de la vivienda. Bajo su dirección, se han integraron proyectos de vivienda con más de
Sexo: Masculino	
Años en Bienes Raíces: 11	
Años en el grupo: 11	

	<p>12,000 unidades, representando lo anterior un inventario superior a los \$15,000 millones de Pesos. Socio Fundador y Presidente del Consejo de ION, la primera SOFOM Hipotecaria Regulada en México. Socio fundador de Belmont Village México, empresa es única en su tipo y en el país dedicada a ofrecer servicios residenciales con médicos y asistencia para personas de la tercera edad. Fundador de la Fundación Construyendo y Creciendo, institución enfocada en ofrecer educación de segunda oportunidad a los trabajadores de la construcción. Graduado con honores de ingeniería civil en la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y galardonado por la Universidad de Stanford en California con el Ernest C. Arbuckle Scholar por su contribución de liderazgo y el Arjay Miller Scholar por ubicarse dentro de los mejores alumnos del MBA que cursó en dicha institución en los Estados Unidos. En 2015, José Shabot fue reconocido con el Premio Ibero Compromiso Social Exalumnos 2015 en la categoría de Educación.</p>
<p>Salomón A. Shabot Cherem Sexo: Masculino</p>	<p>Fundador y Director General de Quiero Casa. Con 11 años de experiencia en la industria de la construcción y de la vivienda. Ha construido más de 4,000 viviendas en los proyectos que ha desarrollado, antes de unirse a Quiero Casa fue Director general de HABITAVI, constructora de vivienda y oficinas en la Ciudad de México. Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana, cuenta con un diplomado en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.</p>
Años en Bienes Raíces: 11	
Años en el grupo: 11	
<p>Moisés Shabot Zonana Sexo: Masculino</p>	<p>Co-Fundador y Presidente del Consejo de Administración de Quiero Casa. Líder en desarrollo de oficinas, vivienda residencial y espacio comercial en la Ciudad de México desde 1979. En 1981 fundó la empresa Semeaj junto con dos socios, la cual se convirtió en líder en desarrollo de oficinas, vivienda residencial y espacio comercial en la Ciudad de México por 30 años. En Semeaj, estaba a cargo de desarrollar más de 25 millones de m2 de espacio comercial y residencial en México, construyendo proyectos emblemáticos como Tecnoparque. En 2011, decidió unirse a Quiero Casa donde hoy en día es Presidente del Consejo de Administración. Es Ingeniero Civil, egresado de la Universidad Iberoamericana y AD-2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.</p>
Años en Bienes Raíces: 36	
Años en el grupo: 35	
<p>Hector Osorio López Sexo: Masculino</p>	<p>Director de Operaciones de Quiero Casa. Cuenta con más de 8 años de experiencia en Planeación Estratégica y Gestión de Información Directiva así como más de 4 años de experiencia en Procesos, Comercialización, Gestión y Planeación Estratégica del sector Inmobiliario. Ha gestionado alrededor de 50 desarrollos inmobiliarios, equivalentes a 6,800 viviendas con un valor comercial total de \$7,744 MDP. Es especialista en el diseño y seguimiento de proyectos estratégicos, involucrado en la implementación de ERPs, CRMs y tableros de control tanto en el sector financiero como el sector inmobiliario. Actuario de la Universidad de las Américas Puebla, graduado con Mención Honorífica, MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Asimismo cuenta con un diplomado en Gestión y Desarrollo de Negocios Inmobiliarios, impartido por el Tec de Monterrey.</p>
Años en Bienes Raíces: 8	
Años en el grupo: 5	
<p>Eduardo Gras Gómez Palacio Sexo: Masculino</p>	<p>Director de Administración y Finanzas de VEX. En esta capacidad, él es responsable de la supervisión de las funciones financieras,</p>

Años en Finanzas y Planeación Estratégica: 13	<p>administración de los recursos de capital de los proyectos de incluyendo el levantamiento de deuda. Asimismo, supervisa a las Áreas de Tesorería, Contraloría, Contabilidad, Finanzas y Relación con Inversionistas. Antes de unirse al equipo de Quiero Casa, Eduardo fue vicepresidente (VP) de Banca Corporativa en J.P. Morgan, basado en la Ciudad de México y anteriormente Asociado en el equipo de riesgo para Latinoamérica basado en la ciudad de Nueva York. Durante su trayectoria laboral ha desarrollado gran experiencia en finanzas corporativas, análisis de crédito y riesgos, derivados, estructuración de créditos y reestructuras financieras en diversos sectores incluyendo Bienes Raíces. Antes de unirse a J.P. Morgan, formó parte del equipo de planeación estratégica de Coca-Cola FEMSA S.A.B. de C.V. (KOF). Además, trabajó como Analista Sr. en Carral, Olea & Ortiz Monasterio, una boutique de banca de inversión, como Consultor Asociado en la oficina de Bain & Company de la Ciudad de México y como Analista de Construcción en DeMet - Desarrolladora Metropolitana</p> <p>Ingeniero civil de la Universidad Iberoamericana, cuenta con un MBA en Harvard Business School.</p>
Años en Bienes Raíces: 3	
Años en el grupo: 2	
Adrián Hernández Godínez Sexo: Masculino	<p>Director de Proyectos de Quiero Casa. Cuenta con 23 años de ejercicio profesional en desarrollo de proyectos de vivienda en distintos Estados del país, diseñando conjuntos urbanos y vivienda vertical en los segmentos desde económica hasta residencial. Desarrollo de proyectos para certificación de Hipoteca Verde de INFONAVIT y actualmente la certificación de ECO CASA a través de la SHF de los conjuntos verticales que construye Quiero Casa. Es Arquitecto egresado de la UNAM.</p>
Años en Bienes Raíces: 23	
Años en el grupo: 4	
Alejandra Acosta Ruiz Sexo: Femenino	<p>Directora Jurídica de VEX. Cuenta con 8 años de experiencia en el sector inmobiliario, asesorando a constructoras y desarrolladoras como KeCasas, 3 Mil y Quiero Casa. Involucrada en operaciones y actividades con la CNBV y la BMV, así como constitución de Fideicomisos Inmobiliarios (FIBRAS) y obtención y negociación de múltiples créditos puente. Es Licenciada en derecho por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).</p>
Años en Bienes Raíces:8	
Años en el grupo: 2	
Oscar Rubio Ríos Sexo: Masculino	<p>Director de Normatividad de Quiero Casa. Cuenta con más de 35 años de experiencia en el Grupo Inmobiliario. Arquitecto de la UNAM; Diplomado en Desarrollo de Habilidades Gerenciales en el ITAM; Licencia de Director Responsable de Obra (Desde 1988); Registro de Perito Responsable en Obra del Estado de México (Desde 1989); Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (Desde 1990); Registro de Perito en Desarrollo Urbano en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) (Desde 2006).</p>
Años en Bienes Raíces: 35	
Años en el grupo: 35	
Luis Eduardo Olguín Mendoza Sexo: Masculino	<p>Director de Gestión Vecinal de Quiero Casa Experto en solucionar conflictos de empresa, familia y comunidad. En la adolescencia inició un proceso de especialización en diversas técnicas psicológicas. Desde hace ocho años usa su capacidad analítica y su habilidad conciliatoria: para hacer diagnósticos de entorno político y social en comunidades; así como para prevenir y solucionar conflictos sociales. Es Filósofo por la Universidad Pontificia de Madrid.</p>
Años en Bienes Raíces:8	
Años en el grupo: 4	
Carlos Riva Palacio Sexo: Masculino	<p>Director Comercial de Quiero Casa. Cuenta con 14 años de experiencia en el área comercial del sector inmobiliario que incluyen la dirección</p>

Años en Bienes Raíces:14	comercial de Corporación Geo y la Subdirección Comercial Consocio ARA Región D.F. Dentro de su experiencia están más de 78,000 casas y departamentos vendidos y escriturados en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), Estado de México e Hidalgo; el Diseño, Desarrollo e Implementación de la herramienta de ventas “Experiencia GEO” la cual incremento en un 25% la ventas en la Región Centro durante su primer año de aplicación; 4 años consecutivos de cumplimiento de metas de ventas, titulación y cobranza en GEO Centro del 2009 al 2012, más de 6 mil MDP promedio de cobranza por año. Es Licenciado en Administración por la Universidad del Valle de México, cuenta con un MBA en Dirección de Empresas con doble titulación por la Universidad Europea de Madrid y la UVM.
Años en el grupo: 1	
Mateo Turanzas Sexo: Masculino	Director de Sistemas de Quiero Casa. Cuenta con más de 10 años de experiencia en la industria de la tecnología implementado programas como CRM de Microsoft que permiten automatizar todas las operaciones de una empresa. Es Ingeniero en Sistemas por la Universidad Metropolitana en Venezuela, cuenta con una Maestría en Gerencia de Mercadeo con mención honorífica en el 2013, y Maestría en Administración de Empresas.
Años en Bienes Raíces: 12	
Años en el grupo: 2	
David Alexander Hoff Sexo: Masculino	Director de Capital Humano de Quiero Casa. Cuenta con una experiencia de 5 años en Planeación Estratégica y Gestión. Experto en la alineación del personal a la cultura y estrategia del negocio, mejora del ambiente laboral e implementación de modelos de gestión del personal. Es Ingeniero Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey Campus Santa Fe, cuenta con una maestría en Administración y Finanzas por la misma institución.
Años en Bienes Raíces: 3	
Años en Bienes Raíces: 3	
Vasco Díaz Barriga Sexo: Masculino	Director de Nuevos Negocios de Quiero Casa. Anteriormente desempeñó varios cargos, incluyendo el de Director de Nuevos Proyectos y Director de la Inmobiliaria Residencial en Grupo Copri, en donde laboró durante 9 años. Cuenta con 12 años de experiencia en el sector inmobiliario y ha desarrollado gran experiencia en la búsqueda y selección de oportunidades de negocio y cuenta con amplio conocimiento del mercado. Es Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana.
Años en Bienes Raíces: 12	
Años en el grupo: 1	
Alejandro Díaz Sexo: Masculino	Director de Contraloría de Construcción de Quiero Casa y licenciado de Administración Industrial por el Instituto Politécnico Nacional.
Años en Bienes Raíces: 14	
Años en el grupo: 1	
José Edgar Martínez Sexo: Masculino	Director Técnico de Construcción de Quiero Casa con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Fue Director General de Arqueos design, director técnico corporativo en Consorcio Ara y director de planeación y proyectos en Grupo Dynamica. Cuenta con doctorado en Arquitectura y Urbanismo por la Universidad Politécnica de Valencia en España y maestría en Diseño Urbano por la Universidad de La Salle Bajío.
Años en Bienes Raíces: 20	
Tiempo en el grupo: menos de 1 año	
Jesús Leonardo Román Devora Sexo: Masculino	Subdirector de Construcción de Quiero Casa con 16 años de experiencia en la industria de la construcción. Cuenta con el título de

Años en Bienes Raíces: 16	Licenciado de Arquitectura además de Maestría en Dirección de Proyectos, ambos por la Universidad Tecnológica de México. Fue director de construcción de Milenium construcasa así como de Grupo Garvi.
Tiempo en el grupo: menos de 1 año	
Alexis Rovzar Orvañanos Sexo: Masculino	Director de Construcción de Quiero Casa con más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario. Fue Coordinador de construcción y proyectos de Planigrupo así como Gerente de finanzas y administración en casas GEO. Es Ingeniero Civil de la Universidad Iberoamericana y cuenta con MBA del IPADE Business School.
Años en Bienes Raíces: 9	
Tiempo en el grupo: menos de 1 año	
Alberto Chicurel Sexo: Masculino	Director de Administración de la Obra de Quiero Casa. Cuenta con 15 años de experiencia en el área de compras, supervisión de operaciones y procesos, control de inventarios, manejo del personal y atención al cliente. Es Licenciado en Ciencias de la Comunicación por la Universidad del Valle de México.
Años en Bienes Raíces: 6	
Años en el grupo: 6	
Sonia Ayala Sexo: Femenino	Directora de Finanzas de Obra de Quiero Casa. Cuenta con 20 años de experiencia en el sector financiero e inmobiliario. Su trayectoria esencialmente abarca sectores de contraloría, finanzas, Fiscales, presupuestos y Tesorería. Es Licenciada en Contaduría por la EBC, cuenta con una maestría en administración especializada en Finanzas por el ITAM y un diplomado en impuestos por el ITAM.
Años en Bienes Raíces: 20	
Años en el grupo: 3	
Paloma Grediaga Kuri Sexo: Femenino	Directora Comercial de Agatha Premium Living. Licenciada en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), cuenta con el Executive MBA de Arizona State University y el ITAM, miembro de la asociación Beta Gamma Sigma de estudiantes distinguidos. Trabajó 21 años en Empresas ICA Sociedad Controladora S.A.B. de C.V., ha sido responsable de Relaciones con inversionistas y tesorera corporativa de ICA de 2000 a 2008, responsable comercial de ICA residencial y Directora de Diversificación y nuevos negocios inmobiliarios en Grupo Aeroportuario del Centro Norte, S.A. B. de C.V y de ICA Concesiones. Se integró a Quiero Casa el pasado mes de noviembre de 2016, como líder de la unidad comercial de vivienda residencial y residencial plus del grupo.
Años en Bienes Raíces:9	
Años en el grupo: 1	
Carlos Augusto Pérez Rodríguez Sexo: Masculino	Director de Capital Humano de Quiero Casa. Licenciado en Relaciones Industriales por la Universidad Católica Andrés Bello en Caracas, Venezuela. Cuenta con más de 15 años de experiencia en empresas multinacionales líderes en los sectores de telecomunicaciones, consumo masivo y retail en Venezuela, Colombia y durante los últimos 8 años en México. Se integró a Quiero Casa en el 2016 como responsable de dirigir la función de recursos humanos, diseñando e implementando estrategias de atracción, retención y desarrollo de talento a través de mejoramiento de procesos, incorporación de soluciones tecnológicas y prácticas de clase mundial.
Tiempo en Bienes Raíces: 5 meses	
Años en el grupo: 1 año	
Marcos Metta Shrem Sexo: Masculino	Director de Desarrollo Inmobiliario de Quiero Casa. Arquitecto por la en la Universidad Iberoamericana. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción de los cuales
Años en Bienes Raíces: 10	

Años en el grupo: 5	5 años han sido como Director de proyectos especiales. Durante su gestión como Director de proyectos especiales ha concluido desarrollos que involucran más de 300 departamentos y en proceso tiene proyectos que suman más de 250 viviendas. Se integró a Quiero Casa en el 2012.
Giselle Levy Bensimón Sexo: Femenino	Relaciones con Inversionistas. Experiencia de más de 7 años en levantamiento de capital para diversos negocios y administración de fondos de inversión especialistas en negocios inmobiliarios. Actualmente lleva la relación con los inversionistas de Quiero Casa, además de operar, administrar y controlar los fondos de inversión del Grupo Inmobiliario. Es Licenciada en Contaduría y Gestión Empresarial graduada con honores de la Universidad Iberoamericana.
Años en Bienes Raíces: 4	
Años en el grupo: 4	

Relación de género de los directores relevantes de Quiero Casa	
Sexo Masculino: 16 directores	88.9%
Sexo Femenino: 2 directoras	11.1%
TOTAL: 18	100%

Relación de género de los directores relevantes de VEX	
Sexo Masculino: 2 directores	66.7%
Sexo Femenino: 1 directora	33.3%
TOTAL: 3	100%

Relación de género de los directores relevantes de Agatha Premium Living	
Sexo Masculino: 0 directores	0%
Sexo Femenino: 1 directora	100%

Además, los siguientes son Consejeros Independientes de Quiero Casa:

Francisco Andragnes Sexo: Masculino	CEO de Metro Buildings. Anteriormente Chief Investment Officer y Presidente del Comité de Inversiones de Prudential Real Estate Investors Latin America (“PREI”). Tiene experiencia en el desarrollo de más de 300 proyectos inmobiliarios a lo largo de América Latina. Cuenta con una maestría en Desarrollo Inmobiliario en la Universidad de Columbia
Hernán Martínez Sexo: Masculino	CEO Cuestamoras – Urbana Partners Alliance. Anteriormente, MD Tishman Speyer LATAM Cuenta con más de 35 años de experiencia en el desarrollo de proyectos; es arquitecto, urbanista, además de contar con un MBA de la Universidad de Stanford
Eugene Towle Sexo: Masculino	Socio Director en Softec. Ingeniero Mecatrónico y Maestro en Ingeniería Mecánica en la Universidad de Cornell.

Gregorio Schneider Sexo: Masculino	Socio Director y Director de Inversiones de TC Latin America Partners. Se desempeñó como Director General y Jefe de Mercados Emergentes de Och-Ziff Capital Management.
--	---

	Relación de género de los Consejeros Independientes de Quiero Casa
Sexo Masculino: 4 miembros	100%
Sexo Femenino: 0 miembros	0%

Funcionarios Clave

Los Funcionarios Clave serán Moisés Shabot Zonana, fundador del Grupo Inmobiliario y presidente del consejo de administración de Quiero Casa; Salomón Abraham Shabot Cherem, fundador y director general de Quiero Casa, José Shabot Cherem, fundador y director general de VEX Capital, y Eduardo Gras Gomez Palacio, CFO de VEX Capital. En su conjunto, los Funcionarios Clave acumulan más de 56 años de experiencia en la construcción y desarrollo inmobiliario enfocado en vivienda y oficinas principalmente.

Coinversión del Administrador, de los Vehículos Paralelos y de las Asociaciones con Terceros – Alineación de Intereses

A) VEX, en su carácter de Coinversionista se obliga a invertir (junto con él, y en paralelo al, Fideicomiso) directa o indirectamente un monto de MXN\$1,500'000,000.00 (un mil quinientos millones de pesos 00/100) (la “**Coinversión del Administrador**”).

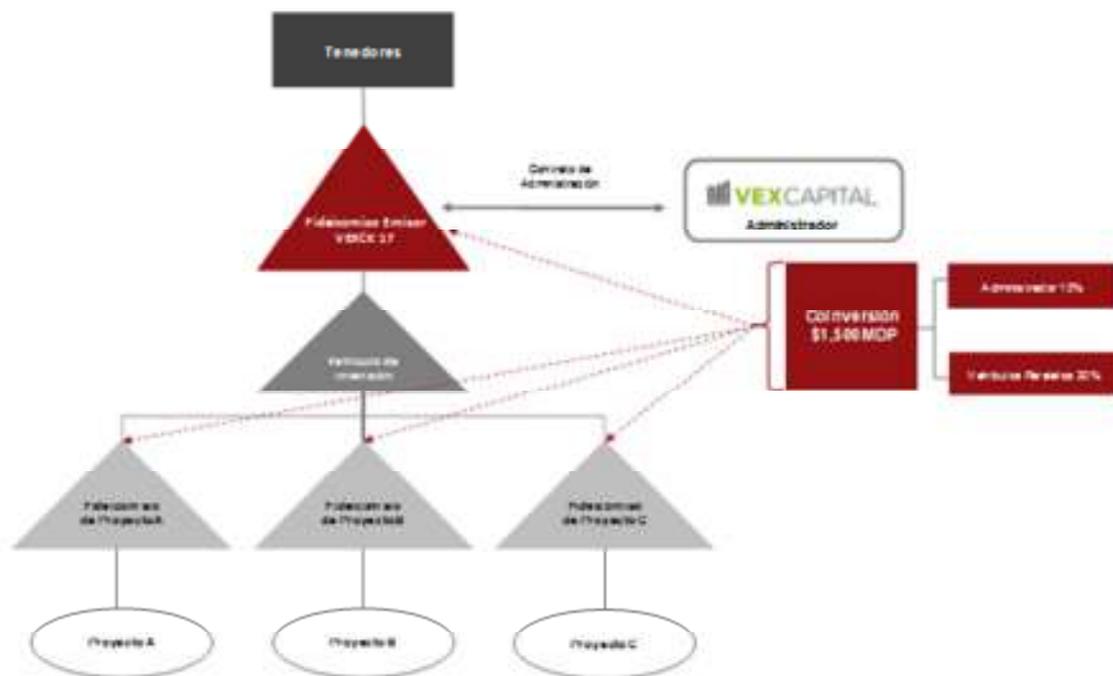
Lo anterior en el entendido que (i) por lo menos una tercera parte de la Coinversión del Administrador será contribuido por VEX, directa o indirectamente a través de sus Afiliadas y que el monto restante será contribuido por los Vehículos Paralelos, y (ii) el Coinversionista y los Vehículos Paralelos se obligarán a desinvertirse de las Inversiones de manera simultánea y en los mismos términos que con el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión.

La Coinversión del Administrador será realizada en efectivo y podrá ser realizada (i) a nivel del Activo Objeto de Inversión, (ii) o a través de aportaciones o contribuciones al o a los Vehículos de Inversión de que se trate, o (iii) a través de la adquisición de Certificados Bursátiles.

Las obligaciones de coinversión a que se refiere el párrafo inmediato anterior cesarán de manera automática en caso que el Administrador sea destituido, con o sin causa, de su cargo en términos del Contrato de Administración.

B) Vehículos Paralelos. Los Vehículos Paralelos invertirán conjuntamente con el Fideicomiso, sujeto a las circunstancias particulares de carácter legal, fiscal, regulatorio, alcance u objeto de inversión del Vehículo Paralelo o similares en la medida que le sea posible y reciba las autorizaciones correspondientes de sus órganos internos. Las Inversiones y desinversiones que realicen los Vehículos Paralelos, serán sustancialmente en los mismos términos y condiciones a las Inversiones y desinversiones que realice el Fideicomiso y simultáneas a las mismas, incluyendo términos económicos y corporativos que no sean más favorables para dichos Vehículos Paralelos que aquéllos del Fideicomiso.

Los Vehículos Paralelos serán responsables *pro rata* de los Gastos de Inversión respecto de la Inversión o desinversión correspondiente. Para efectos de claridad, los Vehículos Paralelos serán responsables de pagar su parte proporcional de las indemnizaciones que se deban pagar a las Personas Cubiertas respecto de una Inversión o desinversión como parte de los Gastos de Inversión.



Fuente: Información Quiero Casa, 2017.

Asimismo, sujeto a la aprobación del Comité Técnico y, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, los Socios Terceros podrán participar, en conjunto con el Fideicomiso, en cualquier Activo Objeto de Inversión como socios inversionistas, mediante la aportación de capital a la Inversión, según lo haya considerado y evaluado el Administrador para cada oportunidad de Inversión y así se describa en el Memorándum de Inversión correspondiente. La participación de cualquier Socio Tercero en una oportunidad de Inversión junto con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión será completamente responsabilidad y decisión de dicho Socio Tercero.

Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión durante el cual se pretende llevar a cabo la totalidad de las Inversiones iniciará en la Fecha de Emisión Inicial y concluirá en el plazo de 4 (cuatro) años contados a partir de dicha fecha. El Periodo de Inversión podrá prorrogarse por 1 (un) periodo adicional de 1 (un) año según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando la propuesta de modificar el Periodo de Inversión provenga del Administrador.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

La Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, según corresponda, podrán aprobar Inversiones durante el Periodo de Inversión, con excepción de la aprobación y realización de Inversiones Adicionales en los términos establecidos en la Cláusula 8.10 del Contrato de Fideicomiso.

Dado que la vida promedio de las Inversiones consistentes en proyectos de Vivienda Vertical Urbana a desarrollarse es de entre 3 y 5 años se estima que los rendimientos, frutos y desinversiones iniciales se empezarán a recibir y realizar entre los años 3 y 7.

A continuación se presenta, a manera de ejemplo, un Calendario de Inversiones (incluyendo Inversiones Adicionales) y desinversiones:

Calendario de Inversiones y Desinversiones										
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversiones Iniciales	25%	25%	25%	25%						
Desinversiones			10%	25%	25%	25%	15%			

Independientemente de lo anterior, no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o desinversiones. Las Inversiones son potenciales y sus términos aún no se conocen. 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 antes propuesto, 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 Destitución del Administrador ni tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

La estrategia de salida natural será la venta de departamentos terminados al público en general. Para lo cual el Administrador contratará a Quiero Casa para comercializar los departamentos, se celebrará un contrato de corretaje para cada uno de los proyectos desarrollados por el Fideicomiso.

Lineamientos de Inversión

El Fideicomiso realizará las Inversiones en Activos Inmobiliarios cumplan con los siguientes lineamientos:

- (i) Deberán ser Vivienda Vertical Urbana, es decir, proyectos inmobiliarios de vivienda en edificios de 3 (tres) o más niveles ubicados dentro de perímetros urbanos;
- (ii) Se ubicarán en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos;
- (iii) Deberán tener una inversión de capital de, por lo menos, \$40'000,000.00 (cuarenta millones de Pesos 00/100); y
- (iv) Tendrán la siguiente diversificación por sector:
 - Vivienda Media: al menos el 70% del Monto Máximo de la Emisión;
 - Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus: hasta el 30% del Monto Máximo de Emisión.

Proceso de Inversión

El Administrador utilizará el proceso de inversión desarrollado por Quiero Casa, en específico el “Modelo Operativo Verticalmente Integrado” implementado por Quiero Casa en la selección de terrenos por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de Inversiones en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana. El Administrador, en conjunto con el Comité de Inversiones, realizará un exhaustivo análisis de cada oportunidad de Inversión, en donde se evaluará el entorno y potencial de la Inversión, los tiempos de inversión, desarrollo, construcción y comercialización pronosticados, los usos y fuentes necesarios, el flujo de efectivo requerido, así como los retornos esperados de cada Inversión, tomando en cuenta los riesgos relacionados.

Inicialmente, el equipo encargado de la originación de proyectos analiza las delegaciones de la Ciudad de México y los Municipios Interurbanos que comprenden el área conurbada del Estado de México, con potencial de inversión en donde se dan condiciones propicias para el desarrollo de Vivienda Vertical Urbana. Asimismo, se considera la viabilidad de uso de suelo y de servicios de agua y electricidad, y las zonas que comercialmente son viables. Una vez identificadas las zonas propicias para desarrollar, se empiezan a analizar los terrenos. Históricamente, Quiero Casa compra uno de cada 150 terrenos analizados, por lo que se tiene un filtro exhaustivo para la elección de los mejores terrenos. Es importante mencionar que más del 80% de los terrenos se rechazan muy rápidamente ya que carecen de los elementos apropiados para el desarrollo de vivienda. La siguiente grafica muestra el filtro para la adquisición de nuevos proyectos.

4,300 terrenos analizados de marzo a dic 2016

Delegación	Terrenos	Viviendas	Delegación	Terrenos	Viviendas
Cuauhtémoc	246	16,051	Gustavo A. Madero	34	3,213
Benito Juárez	152	7,760	Iztapalapa	32	7,256
Miguel Hidalgo	119	4,396	Venustiano Carranza	31	2,136
Álvaro Obregón	80	9,167	Tláhuac	16	2,826
Azacapatzalco	61	16,384	Cuajimalpa	12	4,241
Coyoacán	61	3,920	Magdalena Contreras	10	170
Tlalpan	46	3,064	Xochimilco	2	56
Iztacalco	38	8,490	TOTAL	940	89,130



Entre marzo y diciembre de 2016, el equipo de Quiero Casa evaluó más de 4,000 terrenos en la CDMX, de los cuales 940 terrenos cumplieron con las cualidades mínimas necesarias para obtener un análisis preliminar favorable. Estos 940 terrenos se encuentran en 15 delegaciones y tienen un potencial de más de 80,000 viviendas (cuadro siguiente). Posteriormente el equipo de Quiero Casa continuó con su proceso de análisis y de los 940 terrenos, solo 78 cumplieron con los requisitos necesarios para ser presentados al Comité de Inversiones y solo 62 fueron aprobados por el mismo.

Proyectos en Análisis Preliminar

Delegación	Terrenos	Viviendas	Delegación	Terrenos	Viviendas
Cuauhtémoc	246	16,051	Gustavo A. Madero	34	3,213
Benito Juárez	152	7,760	Iztapalapa	32	7,256
Miguel Hidalgo	119	4,396	Venustiano Carranza	31	2,136
Álvaro Obregón	80	9,167	Tláhuac	16	2,826
Azacapatzalco	61	16,384	Cuajimalpa	12	4,241
Coyoacán	61	3,920	Magdalena Contreras	10	170
Tlalpan	46	3,064	Xochimilco	2	56
Iztacalco	38	8,490	TOTAL	940	89,130

Fuente: información propia de Quiero Casa (diciembre 2016).

A continuación se muestran 15 terrenos que han sido aprobados por el Comité de Inversiones durante el primer trimestre del 2017. Es importante señalar que al momento ninguno de estos terrenos es vinculante o representa algún compromiso inminente a realizarse con los recursos de la emisión, lo anterior dependerá de los tiempos en que se realice la misma:

Delegación	Tipo de proyecto	Fecha esperada de cierre	Superficie tierra (m2)	Ventas proyecto (Pesos)	Viviendas	Inversión estimada (mdp)	Retorno esperado	Múltiplo esperado	Estatus
Cauhtémoc	Media	2o trimestre 2017	1,200	155,232,000	77	86	23.8%	1.8	Cierre
Venustiano Carranza	Media	2o trimestre 2017	649	58,185,691	32	9	31.0%	2.4	Cierre
Cuautitlán	Media	2o trimestre 2017	10,000	207,000,000	80	67	24%	1.9	Cierre
Benito Juárez	Residencial	2o trimestre 2017	2,396	506,016,000	126	169	21.4%	1.5	Negociando
Benito Juárez	Residencial	2o trimestre 2017	2,034	471,095,100	155	157	20.1%	1.6	Negociando
Venustiano Carranza	Media	2o trimestre 2017	5,194	242,710,335	160	70	19.9%	1.6	Negociando
Naucalpan	Residencial	2o trimestre 2017	5,100	106,000,000	40	39	31%	1.7	Negociando
Cuautitlán	Residencial	2o trimestre 2017	11,600	154,000,000	55	46	23%	1.6	Negociando
Huixquilucan	Residencial	2o trimestre 2017	9,230	1,764,900,000	360	257	23%	1.7	Opcionado
Azcapotzalco	Media	3er trimestre 2017	1,922	244,473,285	133	58	22.0%	1.5	Cierre
Iztacalco	Media	3er trimestre 2017	1,601	160,204,352	106	23	20.0%	1.6	Due Dilligence
Álvaro Obregón	Media	3er trimestre 2017	972	341,452,800	140	59	23.8%	1.8	Negociando
Benito Juárez	Residencial	3er trimestre 2017	885	175,714,200	60	56	21.7%	1.6	Negociando
Venustiano Carranza	Media	3er trimestre 2017	3,095	142,987,500	93	28	20.3%	1.6	Negociando
Cauhtémoc	Media	3er trimestre 2017	1,806	138,866,400	80	35	42.6%	3.2	Autorizado / Negociando

TOTAL **57,684** **4,868,837,663** **1,699** **1,159**

Fuente: información propia de Quiero Casa (2017).

Los terrenos específicos pueden llegar a través de agentes (*brokers*) inmobiliarios, contactos en la industria, y sobre todo a través de agentes internos y externos que trabajan y prospectan oportunidades de terreno específicamente para Quiero Casa. Una vez que el terreno identificado 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 como vecinales, normativos, disponibilidad de agua y otros servicios, competencia en el área de influencia, al igual que las respectivas al diseño del producto incluyendo tamaño del departamento, distribución (p.e. número de recámaras y baños), áreas comunes, amenidades, entre otros, con la finalidad de desarrollar así las respectivas proyecciones financieras y analizar la sensibilidad de las Inversiones, considerando los diferentes resultados que podrían obtenerse ante diversos comportamientos de factores externos.

En virtud de lo anterior, VEX contará con el apoyo de la “Unidad de Negocio de Desarrollo Inmobiliario”, la “Unidad de Negocio de Construcción” y la “Unidad de Negocio de Comercialización”, así como los demás recursos existentes en Quiero Casa, para realizar el proceso de selección de Activos Inmobiliarios por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de Inversiones en proyectos inmobiliarios de Vivienda Vertical Urbana. Dicho análisis será analizado conforme a los criterios de elegibilidad, políticas y lineamientos de Quiero Casa y sometido a consideración del Comité de Inversiones, el cual aprobará el Memorandum de Inversión elaborado por el Administrador, para su posterior aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

El Comité de Inversiones está integrado por 10 miembros propietarios (sin que se hayan designado miembros suplentes hasta el momento) de la siguiente manera:

	Nombre	Puesto/Cargo
1.	Alejandra Acosta**	Directo de Jurídico
2.	Adrián Hernández*	Director Proyectos
3.	Alejandro Díaz*	Director de Contraloría de Construcción
4.	Carlos Riva Palacio*	Director Comercial
5.	Eduardo Gras*	Director Administración y Finanzas
6.	Héctor Osorio*	Director de Operaciones Inmobiliarias
7.	Luis Olguín*	Director de Gestión Vecinal
8.	Oscar Rubio*	Director de Normatividad
9.	Vasco Díaz Barriga*	Director de Nuevos Desarrollos
10.	Marcos Metta*	Director de Desarrollo Inmobiliario

* Miembros del Comité Técnico del sexo masculino.

** Miembros del Comité Técnico del sexo femenino.

Relación de género del Comité de Inversiones	
Sexo Masculino: 9 miembros	90%
Sexo Femenino: 1 miembro	10%
TOTAL: 10 miembros	100%

Con los resultados de los análisis de mercado, financiero, de producto y vecinal, sumados a la aprobación del Comité de Inversiones, el Administrador determinará la estructura idónea para la Inversión.

El Memorándum de Inversión incluirá por lo menos los siguientes aspectos: (a) descripción del negocio (incluyendo una descripción y ubicación del Activo Inmobiliario, un análisis de la zona de influencia, viabilidad normativa, de servicios y vecinal); (b) evaluación financiera del Activo Inmobiliario, incluyendo su valor de mercado; (c) términos de la Inversión, incluyendo su precio y si se celebrará a través de un Vehículo de Inversión, si contará con la inversión del Vehículo Paralelo o cualquier tercero, especificando el porcentaje de participación de dicho Vehículo Paralelo o tercero, así como el monto de la Inversión con el que el Administrador estará coinvertiendo y, (d) riesgos de la Inversión. Cada uno de los Memoranda de Inversión que el Administrador elabore deberá estar a disposición del Comité Técnico, del Fiduciario y del Representante Común en representación de los Tenedores, pudiendo este último hacerlo del conocimiento de los Tenedores que así se lo soliciten por escrito, en el entendido que dichos Tenedores estarán obligados a guardar en estricta confidencialidad el Memorándum de Inversión y toda la información contenida y/o referida en el mismo.

3.3.1 Panorama General de México y del Sector de Vivienda

Horizonte económico general

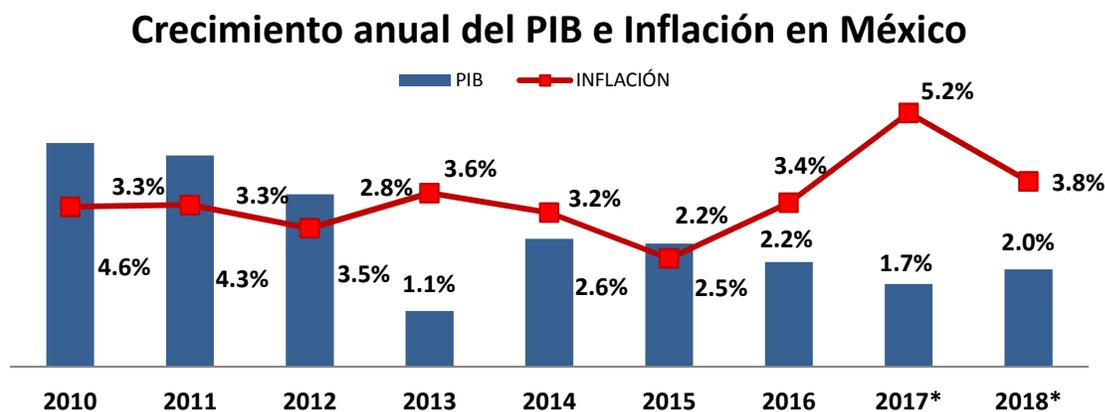
Como Administrador, consideramos que los indicadores económicos actuales y proyectados que podrían influir en el mercado de bienes raíces son favorables para llevar a cabo Inversiones en este sector, entre otros aspectos porque se cuenta con cierta estabilidad económica, bajas tasas de interés, inflación baja y controlada, demanda de vivienda y una clase media que está teniendo un mayor poder adquisitivo.

En el contexto económico actual, se ha observado una muy lenta y prolongada recuperación económica que, cuando menos ha sido continua. En su reporte de Perspectivas de la Economía Mundial de enero de 2017, el Fondo Monetario Internacional (“FMI”) estimó la tasa de crecimiento del Producto Interno Bruto (“PIB”) mundial a 3.1% para el 2016. También el FMI pronostica que la tasa de crecimiento para los años 2017 y 2018 será de 3.4% y 3.6% respectivamente.

En el caso particular de México, el FMI estima que la tasa de crecimiento del 2016 fue de 2.2% y pronostica 1.7% y 2.0% durante los años 2017 y 2018; cifras que, aunque no reflejan crecimientos sustanciales de cara a las tasas de crecimiento las correspondientes a los años 2014 y 2015 denotan, cuando menos, un crecimiento estable. El panorama que se espera para el sector inmobiliario no es muy distinto, por lo que sería razonable proyectar en este respecto un crecimiento continuo, sobre todo porque la expectativa de que la industria de la construcción reciba finalmente el impulso correspondiente a la Política Nacional de Vivienda 2013, la cual busca promover el desarrollo ordenado y sostenible del sector, la regularización del mismo, así como la construcción de mejor vivienda.

En lo que respecta a la inflación, el FMI tiene pronosticado para economías emergentes 4.5% y 4.4% para el 2017 y 2018 respectivamente. El Banco de México (“BANXICO”) en su encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado de enero 2017 estima que la inflación para el 2017 será de 5.2% y para el año 2018 será de 3.8%.

La gráfica siguiente muestra el comportamiento histórico de cinco años del PIB y la inflación en México, así como las estimaciones para 2017 y 2018.

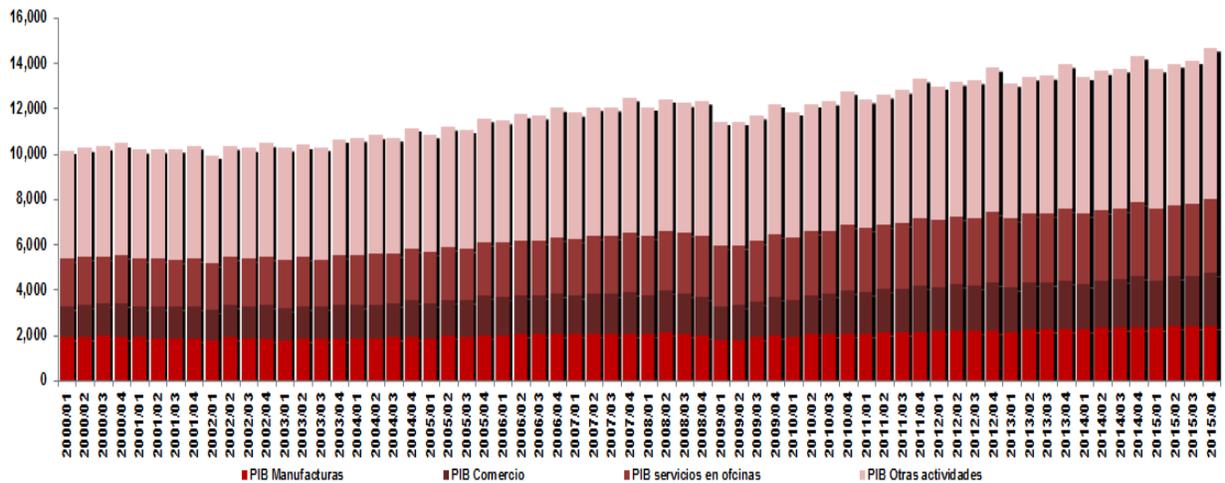


Fuente: Banxico y FMI

Si bien es cierto que el sector de manufactura de exportación sigue siendo un importante factor de crecimiento, durante la siguiente década se espera que la economía mexicana empiece a tener un mayor impulso del sector interno y comience la transición hacia una economía más orientada a los servicios. Al respecto, existe evidencia de que el consumo interno está desempeñando un mayor papel en la economía doméstica y que ha generado un mayor crecimiento en el mercado de los bienes raíces.

A continuación, se muestra la participación en el PIB de las industrias que están relacionadas con el mercado inmobiliario en México.

Valor del PIB en actividades demandantes de espacios inmobiliarios
Miles de millones de pesos de 2008



Fuente: Información de SOFTEC e INEGI.

En el mercado laboral, a partir de 2008 la tasa de desempleo experimentó un incremento sustancial que la llevó de un nivel promedio de 3.6% a un nivel promedio de 4.9%. A partir de mediados de 2014 se aprecia una tendencia decreciente en el nivel de la tasa de desempleo, sin que se hayan alcanzado los niveles de desempleo anteriores a 2008.

En la medida en la que el desempleo descienda o se mantenga en niveles con baja estacionalidad, las condiciones económicas serán favorables para incrementar las plazas de trabajo y con ello el espacio laboral necesario para desarrollar la actividad económica, además de que se cuenta con más población cuyos ingresos se traducen en demanda de bienes y servicios que benefician la demanda de espacios comerciales y habitacionales.

Población Económicamente Activa Ocupada y Desocupada



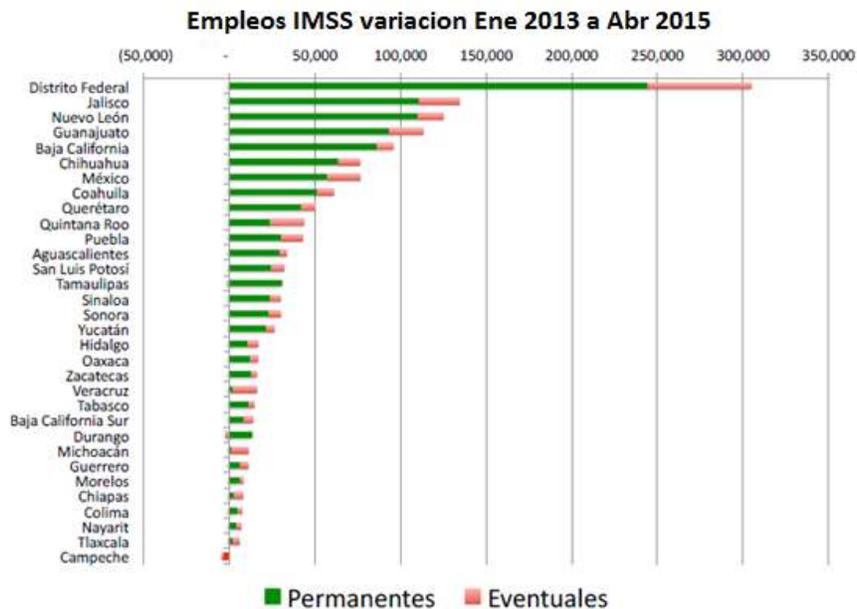
Fuente: INEGI

El mercado laboral se ha visto beneficiado, ya que durante los últimos 2 años donde se ha registrado una tendencia a la baja en la tasa de desocupación reportada por el INEGI.

Aspectos económicos de la Ciudad de México

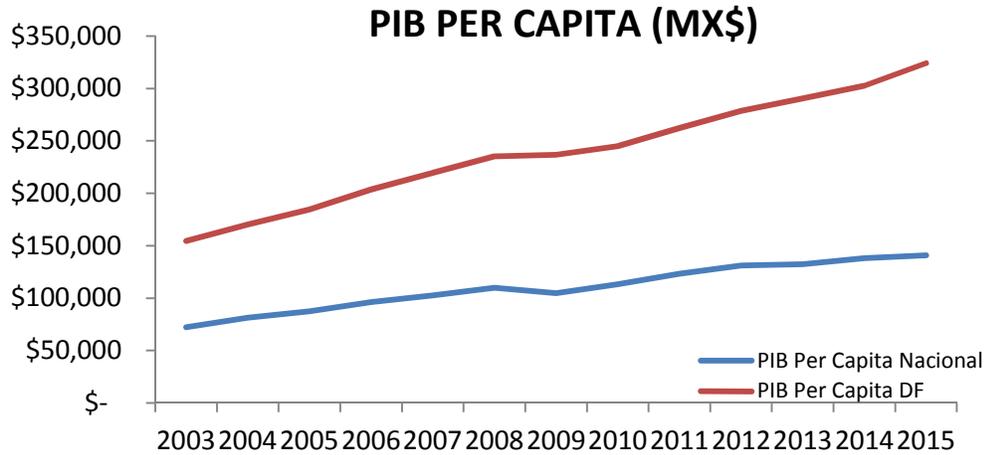
La Ciudad de México, representa la concentración urbana más grande en el país y la más importante en cuanto a aportación al PIB nacional, generando 16.7%, según información del INEGI, mientras que en segundo lugar en cuanto a concentración corresponde al Estado de México con 9.5%. De hecho, en su conjunto, los Estados de la megalópolis aportan el 32.9% del PIB Nacional, casi la tercera parte de éste.

La Ciudad de México es por un gran margen la zona más dinámica económicamente con respecto al país, cuyo principal impulsor es la generación de empleos que resulta en el crecimiento de las clases medias y altas y una mayor demanda de vivienda en la Ciudad de México. Históricamente el desarrollo inmobiliario siempre ha seguido al empleo. Como se puede ver en la siguiente gráfica, la Ciudad de México es el mercado que mayores empleos genera. De conformidad con información de la Secretaría de Desarrollo Económico, en la Ciudad de México en el año 2015 se generaron 109,269, que son el 17% de los generados en el país. De igual forma se cuenta con evidencia que, en relación con la generación de nuevos empleos, la Ciudad de México contribuye con más de la cuarta parte de los mismos. En 2015, de conformidad con información del INEGI, ésta contaba con cerca de 4.4 millones como población económicamente activa, lo que representaba el 8% de la población económicamente activa a nivel nacional.

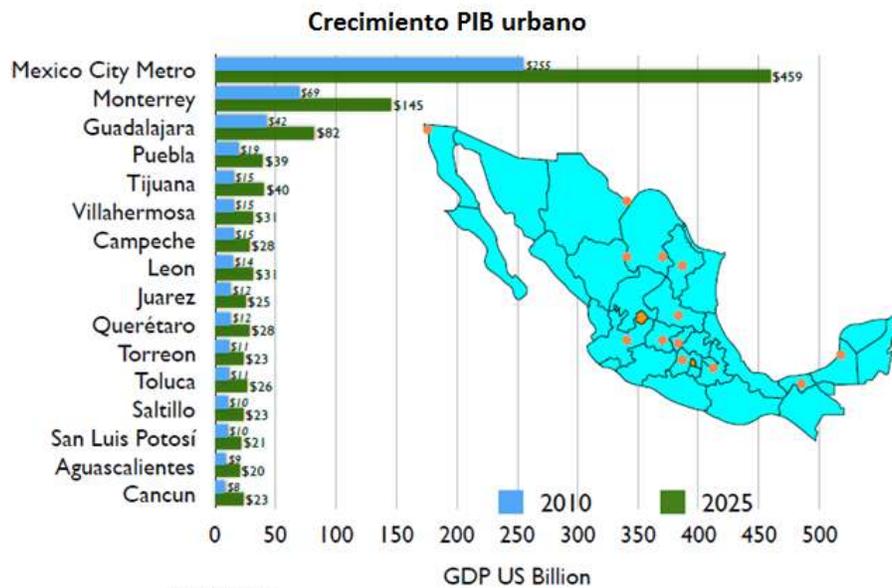


Fuente: Softec, IMSS

Lo mismo se puede observar al analizar el PIB per Cápita de la Ciudad de México, *vis a vis* el correspondiente a nivel nacional; de este análisis se deduce claramente que la Ciudad de México mantiene un constante crecimiento, muy superior al del resto del país y que ésta en gran medida a que el promedio del país siga también una tendencia positiva. Por otra parte, se espera que el crecimiento de las principales ciudades del país, incluyendo la Ciudad de México, sea mucho mayor que el del resto de las regiones del país. De hecho, se espera que 16 ciudades que representan el 50% del PIB nacional dupliquen su economía para el 2025



Fuente: Banxico e INEGI



Fuente: Softec

Política de vivienda.

En febrero de 2013, el gobierno federal, en voz del Presidente de México y de los titulares de la SEDATU y de la CONAVI, decretó una nueva política de vivienda consistente en “*un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana, así como a construir y mejorar la vivienda rural*”.

Estos objetivos se pretenden lograr a través de cuatro ejes estratégicos, que son:

- **Desarrollo:** incremento en la competitividad y se ayudará para la permanencia de los negocios existentes, evitando así la expulsión de la población originaria.
- **Medio ambiente:** crear conciencia de la importancia de la racionalización en el uso de los recursos naturales y gestión responsable de residuos.
- **Entorno:** fomentando arraigo de la población existente y los nuevos vecinos, facilitando las relaciones y evitando conflictos, basándose en el mejoramiento de los espacios públicos.

- **Comunidad:** Fortalecemos las relaciones por medio de la solidaridad y la equidad. Ayudamos en la integración y el empoderamiento de la ciudadanía en actividades que fomenten el alcance de objetivos comunes.

Dicha política pretende contener el crecimiento de lo que se conoce como la “mancha de las ciudades” (espacio donde se ubican las casas, edificios y demás infraestructura urbana), el cual ha sido desordenado en los últimos años. Para esto, se procurará que haya un crecimiento vertical de las viviendas, con el fin de que se aproveche al máximo la infraestructura existente de servicios públicos, vialidades y transporte público, y con ello hacer que la exigencia de ampliar la infraestructura en zonas lejanas sea mínima y que los esfuerzos se orienten en mejorar su calidad.

Desde su fundación, los lineamientos y políticas internas del Grupo Inmobiliario buscaron el mismo objetivo que el programa de vivienda urbana impulsada por el gobierno federal, a través de la CONAVI y SEDATU, por lo que contamos con esa ventaja competitiva, la cual es reconocida por el mercado y, en concreto, por los clientes, bancos, entidades como SHF y CONAVI. Lo anterior ha derivado en que nuestra empresa sea reconocida con el Premio Nacional de Vivienda 2014 y el Premio de Vivienda Sustentable 2014 de INFONAVIT.

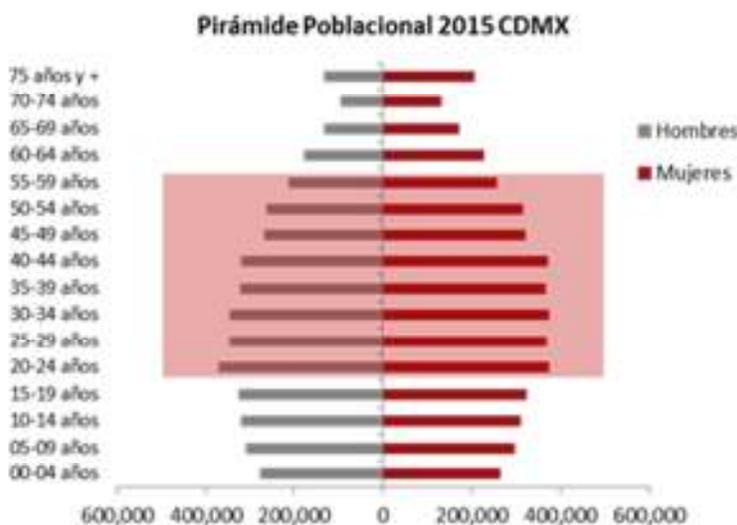
Nueva ley de vivienda de la ciudad de México

La nueva ley de vivienda de la CDMX abre oportunidades de garantizar certidumbre jurídica y normativa, que permita desarrollar vivienda para satisfacer la demanda de la ciudad. Los principales beneficios son:

- Reducción del costo del suelo derivado de la generación de una reserva territorial, esto permitirá incrementar la oferta de desarrollos en la ciudad y ayudará a disminuir la especulación del suelo.
- Ordenamiento de asentamientos humanos y la urbanización de zonas colindantes, creando nuevos nichos de mercado en nuevas áreas de la ciudad.

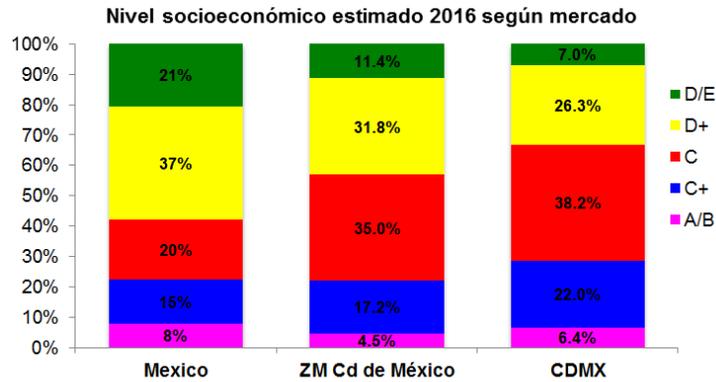
Aspectos demográficos de la Ciudad de México

La dinámica demográfica de la Ciudad de México nos da evidencia en el sentido de que la dependencia familiar en la Ciudad de México podría ser baja, al existir gran concentración de la población en los intervalos de productividad laboral. Lo anterior, impulsa la demanda de los consumidores por espacio de vivienda al interior de la Ciudad de México, que dentro de los intervalos de 20 – 44 años representa al 39.74% de la población de la Ciudad de México y, si se extiende a los intervalos hasta la edad laboral de 65 años, el 62.54%.



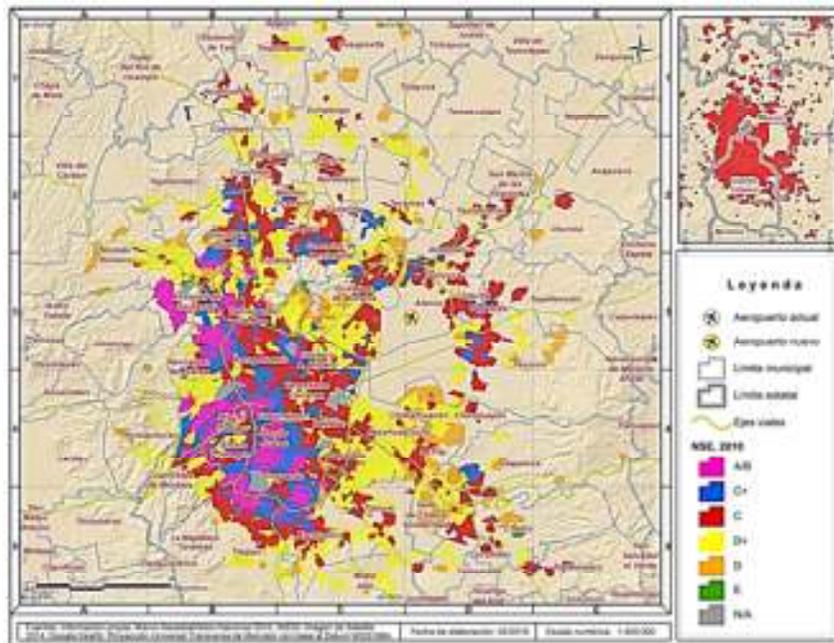
Fuente: Elaboración con información de INEGI.

De igual forma resulta importante conocer la economía de los demandantes de estos hogares. En lo que respecta a la economía de las potenciales familias, así como de las ya existentes y de acuerdo a la metodología de cálculo de la estructura por nivel socioeconómico de las familias desarrollada por la Asociación de Agencias de Investigación (AMAI) y los datos de bienes y servicios de las familias reportados por INEGI, para la Ciudad de México para 2016, 64.5% de los hogares son de clase media o superior. La generación constante de empleos ha resultado en un crecimiento importante de las clases sociales medias y altas logrando que la Ciudad de México tenga el mayor porcentaje de clase media/alta (A/B, C+ y C) con 2/3 partes de la población vs. 42% a nivel nacional.



Fuente: Información de SOFTEC.

En el siguiente mapa se puede observar el termómetro de ingresos de toda la Ciudad de México por demarcación territorial.



Fuente: Información de SOFTEC.

Del mismo se desprende que en la ZMCM se observa que las zonas centrales cuentan con una predominancia de familias del segmento Medio (C) y Medio Alto (C+), algunas zonas al poniente y al sur poniente cuentan con familias cuyo nivel socioeconómico es Alto. La Ciudad de México presenta una mayor densidad de familias en los segmentos Medio (C), Medio Alto (C+) Alto (A/B), comparativamente con lo que se observa para los municipios conurbados del Estado de México. Aquí, y en la periferia de la ZMCM se aprecia una mayor proporción de familias de los segmentos de ingreso bajos.

La concentración antes mencionada, es una característica de las grandes áreas metropolitanas, pues usualmente el área central suele ser más atractiva por su mayor oferta de trabajo, medios de transporte. El panorama mostrado de la Ciudad de México, nos da material suficiente para entender que se encuentra en una fase de crecimiento estabilizado y contribuye al crecimiento total de las actividades económicas del país.

Oferta y demanda de vivienda en la Ciudad de México

La formación de hogares estimada para 2016 es alrededor de 320,774 a nivel nacional según informe de la SHF. En ese mismo reporte, se menciona el rezago estimado para el mismo año estaría de manera global en 716,168 hogares, según informes de la misma institución el 2.1% del rezago del país le corresponde a la Ciudad de México, lo que equivaldría a poco más 15,000 hogares.

Según datos de Softec, la formación de hogares esperada para la Ciudad de México se estima anualmente en poco más de 56 mil. Dado que las tendencias históricas de crecimiento del nuevo parque habitacional no han sido superiores a 36 mil unidades por año, existe una demanda potencial superior a la oferta por 20,000 unidades (similar en magnitud a la identificada por SHF de 15,000). Esta demanda genera oportunidades importantes de mercado para empresas que cuenten con experiencia en la habilitación de reservas territoriales para el desarrollo habitacional, en una amplia gama de ubicaciones y variedad de productos y segmentos, por lo que consideramos que Quiero Casa es de los principales jugadores que puede atender esta demanda y rezago que existe

Un impulsor importante en la demanda de vivienda son los eventos de vida como el matrimonio y divorcio, ya que ambos son momentos con cambios de hábito que normalmente demandan una vivienda para una nueva pareja y/o para la separación de la misma. En la CDMX hay en promedio aproximadamente 35,700 matrimonios y 10,900 divorcios al año (Promedio anual 2010-2014; INEGI). En total resulta en 47,600 eventos de potencial demanda de vivienda cada año.

A pesar del crecimiento económico estable en los años anteriores, la generación de empleos y el crecimiento de las clases media y media-alta, la generación de vivienda en la Ciudad de México ha sido muy limitada y muestra un rezago significativo.

Densidad de la Ciudad de México

La política de vivienda anterior tuvo como prioridad el desarrollo masivo de vivienda subsidiada en la periferia de la ciudad, que tenía como característica, costo de tierra barato, alejado de centros urbanos y baja densidad. Esta política, no tomo en cuenta el impacto futuro respecto al tema territorial, ambiental y urbano. Dado que el modelo de ciudad extendida, con poca densidad resulto ser no sustentable.

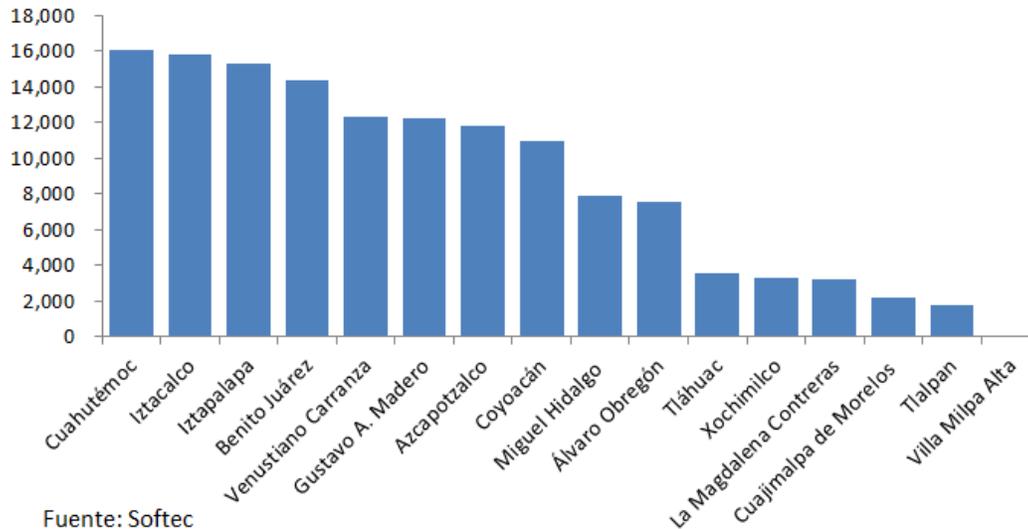
En 2013, surgió la nueva Política Nacional de Vivienda, la cual tiene como objetivo atender y contener el rezago de vivienda que se tiene a la fecha. Lo anterior, a través de sus distintos ejes de acción, los cuales deben permitir establecerlas zonas habitacionales en áreas que tengan la sustentabilidad ambiental, social y demográfica indispensables. Es evidente que una de las claves en este respecto consiste en la proximidad, pues este aspecto permite administrar con eficiencia los recursos en una ciudad. La condición de posibilidad de la proximidad es la densidad, pues en la misma medida en la que la densidad es mayor se reducen los costos de transporte, los gastos en infraestructura, el impacto ambiental; asimismo, la ciudad se convierte hace más viable en términos económicos y se genera una mayor cohesión social.

En ese sentido, el incremento de densidad vía el desarrollo vertical reducirá en gran medida las necesidades movilidad urbana. Hoy en día las distancias recorridas por los habitantes estables en la Ciudad de México, así como los intermitentes de área periféricas es significativo y lo más importante es que genera un impacto ecológico relevante. Si se cumple con la estrategia trazada por el Plan, este impacto producido por los agentes contaminantes podría reducirse y, en consecuencia, mejoraría la calidad de vida, se reducirían los trayectos recorridos y el medio ambiente se recuperaría.

En el 2015 el número de habitantes en la Ciudad de México ascendía a 8'815,080 y la densidad de población de la según registros del CONAPO es de 5,697 habitantes por Km². La máxima densidad la registra la demarcación

territorial Cuauhtémoc con 16,104 habitantes por Km². A continuación se muestra una tabla que contiene las densidades de población por demarcación territorial en la Ciudad de México.

Densidad Poblacional (Hab/Km2)



Fuente: Softec

Aun considerando las densidades de las demarcaciones territoriales más densas, existe una gran oportunidad en el aumento de las densidades ya que estas son bajas con respecto a otras ciudades del mundo.

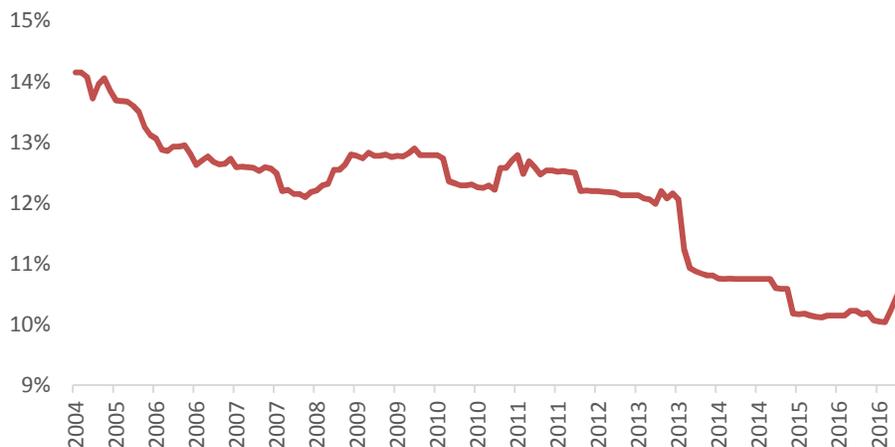


Fuente: elaboración propia con datos de Demographia e Inegi

Financiamiento de Vivienda en la Ciudad de México

Finalmente, una parte que resulta importante en el mercado inmobiliario es la de los servicios financieros. Según datos de Banxico, el promedio de tasa para créditos hipotecarios bajó a niveles sin precedentes para cerrar en 10.4% en agosto de 2016. Esto es 208 puntos básicos por debajo del mismo mes en 2015 y 414 puntos básicos por debajo del correspondiente a 2014. Al respecto, el mercado de la Ciudad de México se distingue por la colocación de créditos bancarios para compra de vivienda nueva. En 2014 se registró el mayor volumen de colocación de créditos durante el período bajo estudio, entre los cuales poco más de 19.4 mil fueron otorgados para compra de vivienda nueva. El financiamiento hipotecario del Infonavit ocupa el segundo lugar en cuanto a la cantidad de financiamientos otorgados para la compra de vivienda nueva en la Ciudad de México, mientras que el primer lugar lo ocupa Fovissste que ha mantenido un programa constante en la plaza en alrededor de las 2,800 unidades por año.

Tasas Hipotecarias Promedio en Mexico



Fuente: Banxico

3.4 Políticas Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores

Criterios Generales

La oferta pública de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto será restringida y se dirigirá exclusivamente a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

A continuación se presenta un resumen de la emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Prospecto a ser emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital.

Los recursos que se obtengan de la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto serán utilizados para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios que consistirán en proyectos de Vivienda Vertical Urbana principalmente en proyectos de Vivienda Media y, en cierta medida en proyectos de Vivienda Residencial y Vivienda Residencial Plus a ubicarse principalmente en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

En particular, los recursos que se obtengan de las Emisiones serán invertidos por el Fiduciario, directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en un portafolio diversificado de inversiones inmobiliarias, a través de adquisiciones de inmuebles o participaciones (de cualquier tipo) en Activos Inmobiliarios, incluyendo, inversiones y/o adquisiciones de terrenos, inmuebles, participaciones en el capital social, derechos fideicomisarios o financiamiento otorgado, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión o cualquier tercero, a cualquier Persona constituida o domiciliada en México, o cuyo producto sea utilizado principalmente en desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir, financiar o de cualquier forma enajenar Activos Objeto de Inversión, dentro del territorio nacional.

Los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen servirán como fuente de pago de las Distribuciones que se efectúen en términos de los Certificados Bursátiles. La realización de cualquier Distribución depende en su totalidad del desempeño del portafolio de Inversiones.

Fiduciario: CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso.

Fideicomitente: VEX, o sus causahabientes o cesionarios.

Fideicomisario en Primer Lugar: los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Fideicomisario en Segundo Lugar: VEX, o sus causahabientes o cesionarios.

Administrador: VEX, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

Fideicomiso: Fideicomiso irrevocable de emisión número CIB/ 2820, de fecha 4 de septiembre de 2017, celebrado VEX Capital, S.C., en su carácter de Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador, y CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común.

Tipo de Oferta: Oferta pública restringida primaria nacional.

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

Precio de Colocación: \$100.00 (cien Pesos 00/100).

Clave de Pizarra: VEXCK 17

Monto Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles: \$600'000,000.00 (seiscientos millones de Pesos 00/100).

Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial: 6'000,000 (seis millones).

Monto Máximo de la Emisión: \$3,000'000,000.00 (tres mil millones de pesos 00/100)

Denominación de los Certificados Bursátiles: Pesos.

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

Fecha de Vencimiento: La Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles (incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes) será el 9 de septiembre de 2027, en el entendido que dicha fecha podrá ser prorrogada por 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en la LGTOC.

Fines del Fideicomiso: Dentro de los Fines del Fideicomiso se encuentran las siguientes actividades: a) emitir los Certificados Bursátiles; b) con los recursos que obtenga de la Emisión, realizar Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; c) llevar a cabo Distribuciones; y d) realizar todas aquellas acciones o actividades que el Administrador, o quien tenga la facultad de instruir al Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso, le instruya al Fiduciario que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos anteriores.

Para efectos de lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (i) ser el único y legítimo propietario, así como tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso;
- (ii) llevar a cabo los actos y presentar las solicitudes, notificaciones e información que sea necesaria o conveniente para (a) inscribir los Certificados en el RNV, realizar oferta pública y listarlos en la BMV y depositar el Título en Indeval, (b) actualizar la inscripción y solicitar tomas de nota en el

RNV, así como llevar a cabo el o los canjes del Título cuando así proceda, y (c) en general, mantener la inscripción, listado y depósito de los Certificados;

- (iii) celebrar cualesquiera de los Documentos de la Emisión (incluyendo, la firma del Acta de Emisión y la suscripción del Título) de los que deba ser parte y, en su caso, cualesquiera modificaciones a los mismos;
- (iv) abrir, establecer, mantener y administrar las Cuentas y aplicar los recursos depositadas en las mismas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y otorgar la comisión mercantil y poderes previstos en dicho contrato;
- (vi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, realizar (o causar e instruir se realicen) las Inversiones y adquirir Activos Objeto de Inversión para lo cual el Fideicomiso podrá (a) celebrar los contratos, acuerdos y documentos necesarios, así como cualquier modificación a los mismos, (b) entregar los avisos y notificaciones, y (c) obtener las autorizaciones, licencias, permisos y similares, que sean necesarias o convenientes;
- (vii) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador y previa autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y en caso de ser esta requerida, otorgar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión;
- (viii) (1) conforme a las instrucciones del Administrador, causar e instruir a los Vehículos de Inversión la contratación de Pasivos Financieros, así como el otorgamiento de garantías para el pago de dichos Pasivos Financieros, incluyendo la constitución de garantías reales sobre los bienes, activos y derechos, tangibles e intangibles, presentes o futuros que le correspondan a el o los proyectos en los que se pretenda realizar o se haya realizado una Inversión y/o Inversión Adicional, así como el otorgamiento de garantías cruzadas entre proyectos e Inversiones, de conformidad con las políticas y Lineamientos de Apalancamiento (incluyendo, sin limitación, que cualquier Vehículo de Inversión asuma la calidad de obligado solidario o avalista y/o transfieran activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión); y, (2) previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores contratar Pasivos Financieros o garantizar los Pasivos Financieros contratados por los Vehículos de Inversión;
- (ix) conforme a las instrucciones que reciba del (1) Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) celebrar el Contrato de Colocación, (b) contratar al Representante Común, (c) contratar a los Proveedores de Precios; (d) contratar y mantener seguros, incluyendo el seguro de Funcionarios y Directivos y (e) contratar a los asesores independientes del Fideicomiso y/o de cualquier Vehículo de Inversión que incluirán a asesores fiscales, legales, contables, financieros, de seguros y cualquier otro que el Administrador estime necesarios o convenientes, y (2) Comité Técnico, según sea aprobado exclusivamente por el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, celebrar, modificar y dar por terminados contratos con terceros que deban celebrarse en términos de y para el cumplimiento de los fines del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación (a) contratar y sustituir al Auditor Externo, y (b) contratar y sustituir al Valuador Independiente;
- (x) en caso que ocurra un Evento de Incumplimiento tomar las acciones que determine la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

- (xi) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación que derive del Contrato de Fideicomiso y en los términos establecidos en el mismo, incluyendo realizar Distribuciones, pagar los Gastos del Fideicomiso y pagar indemnizaciones, en su caso;
- (xii) preparar, difundir y proveer información relacionada con el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso y la Regulación bursátil a la CNBV, a la BMV, al Comité Técnico, al Representante Común, a los Tenedores, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones;
- (xiii) preparar y presentar información, avisos, notificaciones y reportes a cualquier Autoridad, incluyendo a las autoridades fiscales, de inversión extranjera y competencia económica;
- (xiv) realizar Inversiones en Efectivo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xv) llevar a cabo todos los actos y gestiones que sean aplicables a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y que resulten necesarios o convenientes para cumplir con los requisitos establecidos en la Regulación fiscal;
- (xvi) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier solicitudes, consultas fiscales y/o confirmaciones de criterio, de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 18-A, 22, 34 y 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones que resulten aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, aquellas solicitudes de devolución, así como consultas relacionadas con el régimen fiscal aplicable a los Tenedores que sean personas morales no contribuyentes para efectos del ISR;
- (xvii) proporcionar al Administrador, a los Tenedores o a cualquier Persona según sea requerido de tiempo en tiempo, toda la información y/o documentación que corresponda de conformidad con la Regulación aplicable para presentar las solicitudes, consultas y/o confirmaciones de criterio a que se refiere el inciso anterior;
- (xviii) otorgar poderes para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en favor de las Personas que el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común le señalen por escrito, según corresponda, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como a favor del Administrador conforme al Contrato de Administración y;
- (xix) conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, celebrar Operaciones Derivadas y celebrar cualesquiera contratos relacionados, incluyendo, contratos marco, sus anexos y confirmaciones;
- (xx) previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda en términos del Fideicomiso, tomar las demás acciones o llevar a cabo los actos necesarios para el adecuado cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, la celebración de cualquier otro contrato o convenio, incluyendo la celebración de contratos con VEX y demás Afiliadas de VEX (sin requerir el consentimiento del Comité Técnico para aquellos contratos descritos a mayor detalle en el **Anexo I** del Contrato de Fideicomiso), y el retiro y depósito de cualquier cantidad en las Cuentas, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxi) que el Fiduciario, a través del fedatario público que le instruya el Administrador, inscriba el Contrato de Fideicomiso y, en su caso, sus modificaciones, en el Registro Único de Garantías Mobiliarias a fin de que surta efectos contra terceros en términos del artículo 389 de la LGTOC, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de celebración del mismo o de sus

modificaciones, enviando evidencia al Representante Común de la inscripción y manteniendo vigente tal inscripción durante el plazo de vigencia del Contrato de Fideicomiso en la medida requerida por la Regulación;

- (xxii) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxiii) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados Bursátiles, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y celebre con el Fideicomitente un convenio de terminación que lo dé por extinguido, otorgando al Fideicomitente y al Administrador el finiquito más amplio que en su derecho corresponda
- (xxiv) en su caso y con base en los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo ampliaciones en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; y
- (xxv) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la Regulación.

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

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Aportación Mínima Inicial en la Emisión Inicial y los recursos que obtenga el Fiduciario de las Emisiones Subsecuentes;
- (iii) el derecho de recibir los montos correspondientes a los Compromisos Totales de los Tenedores;
- (iv) derechos sobre Activos Inmobiliarios, los activos Objeto de Inversión y/o Cualquier otro activo, bien o derecho que reciba el Fiduciario de cualquier Vehículo de Inversión;
- (v) activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario derivado de, o relacionado con, las Inversiones realizadas en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de una desinversión de las mismas, dación de pago o ejecución de garantías;
- (vi) todos y cada uno de los demás activos, bienes y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario, directa o indirectamente;
- (vii) las cantidades depositadas en las Cuentas durante la vigencia del Fideicomiso;
- (viii) los rendimientos derivados de una Inversión en Efectivo y de cantidades depositadas en las Cuentas;
- (ix) los derechos correspondientes a las Operaciones Derivadas; y
- (x) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos, bienes y derechos descritos en los incisos anteriores.

Mecanismo de la Oferta: La oferta de Certificados Bursátiles se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro.

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles: Los Certificados Bursátiles otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores, en términos de la LMV y la LGTOC. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria y en formato electrónico, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, y **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 (tres) Días Naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) de cada 10% (diez por ciento) del número total de Certificados Bursátiles en circulación podrán designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos, según los Tenedores determinen a su discreción; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% (quince por ciento) o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el jueves, 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 siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia, y **(d)** los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida el intermediario correspondiente que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 29.1 del Contrato de Fideicomiso y de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Responsabilidades: El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, cualquiera de los Agentes Estructuradores Conjuntos y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieren adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones.

Inversiones: El Fiduciario, ya sea directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, por instrucciones del Administrador, deberá invertir el Monto de Inversión en proyectos e inversiones, a través de cualquier tipo de participación en el capital social o financiamiento otorgado, directa o indirectamente, a través de los Vehículos de Inversión o cualquier tercero, a cualquier Persona constituida o domiciliada en México, o cuyo producto sea utilizado principalmente en Activos Objeto de Inversión, dentro de territorio nacional.

Llamadas de Capital: Los Certificados Bursátiles se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que el Fideicomiso podrá realizar Emisiones Subsecuentes por un monto que, sumado al Monto Inicial de Emisión, no exceda del Monto Máximo de la Emisión. Los Certificados que se emiten en la Fecha de Emisión Inicial representan el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a Diluciones Punitivas.

Para mayor detalle sobre las Llamadas de Capital, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Dilución Punitiva: La Dilución Punitiva consiste en la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en los términos previstos en el Fideicomiso. Adicionalmente los Tenedores que suscriban y paguen de manera tardía pero dentro del Periodo de Cura estarán obligados al pago de una pena equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) a plazo de 29 (veintinueve) días que sea publicada por el Banco de México del Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva.

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE LLAMADAS DE CAPITAL

	(Pesos)	(%)
Monto Máximo de la Emisión	1,000,000,000	100%
Compromisos Totales	1,000,000,000	
Llamadas de Capital		3
Tenedores		3
Tenedor 1		35%
Tenedor 2		35%
Tenedor 3		30%

Número de Llamada de Capital	i	Emisión Inicial	1	2	3
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	27%	27%	27%
Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	200,000,000	266,666,666	266,666,666	266,666,666
Precio del Certificado	Pi	100,000	50,000	25,000	12,500
Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	2,000	5,333	10,667	21,333
Total de Certificados del CKD	XT	2,000	7,333	18,000	39,333
Compromiso (CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular)	Ci		2.67	1.45	1.19

Resumen de la Emisión

Número de Llamada de Capital	Total	Emisión Inicial	1	2	3
Inversión Efectiva Total (acumulado)	770,909,091	200,000,000	373,333,333	572,121,212	770,909,091
Tenedor 1	16%	70,000,000	70,000,000	95,454,545	120,909,091
Tenedor 2	45%	70,000,000	163,333,333	256,666,667	350,000,000
Tenedor 3	39%	60,000,000	140,000,000	220,000,000	300,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	29,321	2,000	5,467	13,418	29,321
Tenedor 1	13%	700	700	1,718	3,755
Tenedor 2	47%	700	2,567	6,300	13,767
Tenedor 3	40%	600	2,200	5,400	11,800

Tenedor 1

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	700	1,867	1,018	2,036
	Pesos	70,000,000	93,333,333	25,454,545	25,454,545
¿Cumple?		1	0	1	1
	Unidades	700	0	1,018	2,036
	Pesos	70,000,000	0	25,454,545	25,454,545
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	70,000,000	0	25,454,545	25,454,545
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	0%	13%	13%
Monto invertido total	Pesos	70,000,000	70,000,000	95,454,545	120,909,091
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	19%	17%	16%
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	13%	13%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	700	0	1,018	2,036
Certificados adquiridos totales	Certificados	700	700	1,718	3,755
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	13%	13%	13%

Tenedor 2

Compromiso	Porcentaje	35.0%	35.0%	35.0%	35.0%
	Certificados	700	1,867	3,733	7,467
	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	700	1,867	3,733	7,467
	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	70,000,000	93,333,333	93,333,333	93,333,333
Porcentaje de la emisión	Porcentaje	35%	54%	47%	47%
Monto invertido total	Pesos	70,000,000	163,333,333	256,666,667	350,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	44%	45%	45%
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		35%	47%	47%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	700	1,867	3,733	7,467
Certificados adquiridos totales	Certificados	700	2,567	6,300	13,767
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	47%	47%	47%

Tenedor 3

Compromiso	Porcentaje	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%
	Certificados	600	1,600	3,200	6,400
	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
¿Cumple?		1	1	1	1
	Unidades	600	1,600	3,200	6,400
	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
Inversión					
Monto invertido en la emisión	Pesos	60,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	30%	46%	40%	40%
Monto invertido total	Pesos	60,000,000	140,000,000	220,000,000	300,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	38%	38%	39%
Distribuciones					
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje		30%	40%	40%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	600	1,600	3,200	6,400
Certificados adquiridos totales	Certificados	600	2,200	5,400	11,800
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capita	Porcentaje	30%	40%	40%	40%

Distribuciones: El Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, hará las Distribuciones con el Efectivo Distribuible, las cuales se detallan en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4 Contratos y Acuerdos”.

Para mayor detalle acerca de las distribuciones del Fideicomiso, a continuación se encuentra un ejemplo hipotético de a los tenedores de acuerdo a la cascada de pagos establecido en el mismo:

Supuestos	Año	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monto del CKD	3,000											
Deuda / Capital original	2.0x											
Tasa de interés promedio	11.0%											
Calendario de inversiones												
Deployment (%)												
Interés medio		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Residencial		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Residencial plus		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Inversión total		3,111	3,117	1,494	0	0	135	135	68	0	0	0
Unidades construidas totales		3,220	3,170	1,500	0	0	128	126	62	0	0	0
Deuda												
S.I.		0	992	3,763	2,380	996	0	0	135	131	45	0
(-) Amortización		0	0	2,764	2,380	996	0	0	61	119	45	0
S.F.		0	3,020	3,075	2,036	0	0	45	164	102	0	0
Intereses		0	109	414	262	110	0	0	15	14	5	0
Comisión por Administración												
Comisión por administración (monto invertido)		1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Comisión por administración (monto por invertir)		1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%
Monto Total de la Emisión		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Monto Invertido		1,014	2,052	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Monto por Invertir		1,986	948	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión sobre monto invertido		15	31	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Comisión sobre monto por invertir		25	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión Total Administrador (en \$)		40	43	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Comisión Total Administrador (en %)		1.33%	1.42%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Ingresos												
SD		0	109	3,177	2,642	1,106	0	0	75	134	50	0
Intereses		0	109	414	262	110	0	0	15	14	5	0
Principal		0	0	2,764	2,380	996	0	0	61	119	45	0
Flujo disponible		0	0	0	1,650	3,103	0	0	-4	9	31	0
Cascada de pagos												
Disponible para distribuir		0	-109	1,014	1,650	3,103	0	0	-4	9	31	0
1. 100% a tenedores de certificados												
S.I. por pagar		1,510	3,584	5,146	3,453	406	23	113	203	222	183	0
(+) Aumentos		1,037	1,039	498	0	0	45	45	23	0	0	0
(-) Distribución		0	0	1,014	1,650	406	0	0	1	9	31	0
S.F. por pagar		2,547	4,623	4,630	1,804	0	68	158	224	213	152	0
Flujo tenedores		-1,037	-1,039	516	1,650	406	-45	-45	-21	9	31	0
Disponible para distribuir		0	0	0	0	2,697	0	0	0	0	0	0
2. Retorno preferente tenedores CBs												
Pago preferente		0	0	0	0	839	0	0	0	0	0	0
Flujo total tenedores CBs		-1,037	-1,039	516	1,650	1,245	-45	-45	-21	9	31	0
TIR (semestral)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
TIR anualizada		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
Disponible para distribuir		0	0	0	0	1,858	0	0	0	0	0	0
3. Catch up sponsor												
Distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tenedor	819	80%	-1,037	-1,039	516	1,650	1,296	-45	-45	-21	9	31
Sponsor	205	20%	0	0	0	0	205	0	0	0	0	0
Disponible para distribuir		0	0	0	0	1,602	0	0	0	0	0	0
4. 80 / 20 Tenedor / Sponsor												
Tenedor		0	0	0	0	1,281	0	0	0	0	0	0
Sponsor		0	0	0	0	320	0	0	0	0	0	0
Distribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tenedor	2,100	80%	-1,037	-1,039	516	1,650	2,578	-45	-45	-21	9	31
Sponsor	525	20%	0	0	0	0	525	0	0	0	0	0
TIR tenedor (semestral)	9.7%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TIR tenedor (anual)	20.3%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equity multiple	1.7x		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión	-3,000		-1,014	-1,038	-1,018	0	0	-23	-45	-45	0	0
Flujo	5,283		0	0	1,014	1,650	2,578	0	0	1	9	31

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

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento: Si tiene lugar un Evento de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá decidir liquidar o no el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que la

Asamblea de Tenedores decida liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador deberá utilizar sus mejores esfuerzos comercialmente razonables para liquidar todas las Inversiones del Fideicomiso de una manera ordenada; en el entendido, que si a juicio del Administrador no debiera ser liquidada una Inversión del Fideicomiso, dicha inversión podría ser distribuida y pagada en especie de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Incumplimiento”: (i) el incumplimiento en la desinversión de la totalidad de las Inversiones a la Fecha de Vencimiento siempre que la Asamblea de Tenedores no haya aprobado una prórroga a la vigencia del Fideicomiso en términos de la Cláusula Vigésima Quinta del Contrato de Fideicomiso; (ii) que VEX, haya sido removido con causa como Administrador después de que haya ocurrido un Evento de Destitución del Administrador, siempre que no se haya acordado la designación de un nuevo administrador en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración; (iii) que el Fideicomiso se disuelva, liquide o sea declarado en concurso mercantil o quiebra siempre que la solicitud o proceso relacionado no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles a partir de la fecha en que dicha solicitud sea notificada.

Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución del Administrador:

En caso de Destitución del Administrador Con Causa, en términos de lo establecido en el Contrato de Administración, mediante acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 5 de septiembre de 2017

Fecha de la Oferta Pública: 5 de septiembre de 2017

Fecha de Cierre de Libro: 6 de septiembre de 2017

Fecha de Publicación del Aviso con fines informativos: 7 de septiembre de 2017

Fecha de Registro en la BMV: 8 de septiembre de 2017

Fecha de Emisión Inicial: 8 de septiembre de 2017

Fecha de Liquidación Inicial: 8 de septiembre de 2017

Fecha de Vencimiento: 9 de septiembre de 2027.

Fuente de pago: Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de consultar la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General” en el presente Prospecto.

Efectivo Excedente: El monto depositado en las Cuentas del Fideicomiso que en su caso, exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento a generarse hasta la Fecha de Vencimiento, así como para la realización de Inversiones, constituirá el Efectivo Excedente, mismo que de haberlo, será reembolsado a los Tenedores conforme a la prelación de las Distribuciones.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión Inicial: Aproximadamente \$550’556,032.50 (quinientos cincuenta millones quinientos cincuenta y seis mil treinta y dos Pesos 50/100). Los Gastos de Emisión se pagarán conforme a lo previsto en la Sección “2. LA OFERTA – 2.4. Gastos Relacionados con la Oferta” del presente Prospecto.

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

Depositario: Indeval.

Régimen Fiscal:

Se pretende que el Fideicomiso no califique como un fideicomiso empresarial conforme al artículo 13 de la LISR en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que será transparente para fines fiscales, en la medida que cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2017 o aquella que la sustituya en el futuro. El Fiduciario con el apoyo del contador externo, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

Así, el Fideicomiso no calificará como un fideicomiso empresarial en términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2016 o aquella que la sustituya, en la medida en que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate. Para estos efectos, se consideran ingresos pasivos: los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12. (certificados bursátiles fiduciarios de un fideicomiso que exclusivamente está invertido en “FIBRAS”), o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Respecto de los ingresos que obtenga el Fideicomiso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2016 o aquella que la sustituya, según les corresponda, por los ingresos que se generen a través del Fideicomiso, tal como si los Tenedores generarán los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que, en su caso, deba retenerse a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.

En caso que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016 o aquella que la sustituya no resultara aplicable, ya sea por incumplimiento a lo dispuesto en la regla 3.1.15. antes mencionada y/o como resultado de las actividades realizadas por el Fideicomiso, el Fiduciario estará a lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR y la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2016 o aquella que la sustituya.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable. Para mayor detalle ver la Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” y la sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo.

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

Co-Líder: Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.

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

Mecanismos de Protección

El Fideicomitente

Las funciones del Fideicomitente son limitadas y consisten principalmente en pagar la Aportación Inicial al Fideicomiso. Adicionalmente, conforme a los términos del Fideicomiso y los demás documentos de la Emisión, el Fideicomitente preparará y proporcionará información al Fiduciario. Para una descripción más detallada acerca del Fideicomitente, ver la sección “4. VEX, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – 4.1. EL FIDEICOMITENTE” del presente Prospecto.

El Fiduciario

CI BANCO S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como fiduciario del Fideicomiso. El Fiduciario es una institución de banca múltiple debidamente autorizada para operar en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomiso constituidos de conformidad con las leyes de México.

La finalidad principal del Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario:

- realice la emisión de los Certificados Bursátiles y su colocación en la BMV;
- reciba los montos de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, entre otros, a pagar o reembolsar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el Contrato de Fideicomiso;
- realice las Inversiones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso;
- administre, a través del Administrador las Inversiones; y
- en su caso, se realicen las Distribuciones a los Tenedores, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Para una descripción más detallada acerca del Fiduciario, ver la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Representante Común

El Representante Común ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido por la LGTOC. Las funciones del Representante Común están descritas en la sección “2. La Oferta – 2.5. Funciones del Representante Común” de este Prospecto.

La Asamblea de Tenedores

Los Tenedores podrán participar en la Asamblea de Tenedores de conformidad con las reglas previstas en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – El Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto. La Asamblea de Tenedores tendrá las facultades y se reunirá conforme a las reglas previstas en esa misma sección.

El Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. Como mínimo, el 25% de los miembros deberán de ser Miembros Independientes. Los miembros designados como Miembros Independientes deberán de calificar como tal en la fecha de su nombramiento y deberán continuar cumpliendo con los requisitos aplicables con posterioridad a su designación. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se designen o se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones. Cualquier miembro que cumpla con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter.

Las funciones y reglas de operación del Comité Técnico se detallan en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – El Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico”.

El Administrador

De conformidad con el Contrato de Administración, VEX, ha sido designado para actuar como administrador quien de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, deberá, entre otras, investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones. VEX, en su carácter de Administrador, directa o indirectamente estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas de la industria de los fondos de inversión.

Las funciones y responsabilidades del Administrador se describen más a detalle en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – El Contrato de Administración” del presente Prospecto.

3.5 Valuación

El Fiduciario deberá contratar, por instrucciones del Comité Técnico a sugerencia del Administrador, al Valuador Independiente, en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho asunto, para lo cual, tan pronto como sea posible después de la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico al menos 3 (tres) candidatos para ocupar el cargo de Valuador Independiente.

El Comité Técnico, de tiempo en tiempo, podrá revocar el cargo del Valuador Independiente designado, en cuyo caso el Administrador deberá proponer distintos candidatos a ser considerados como Valuador Independiente. Dichos candidatos deberá ser presentada al Comité Técnico dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la resolución de remoción, para su discusión en una sesión del Comité Técnico, en la que se designará a la Persona que actuará como Valuador Independiente, y en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día. Lo anterior en el entendido que el Comité Técnico no podrá revocar a más de 1 (un) Valuador Independiente dentro de un periodo de 24 (veinticuatro) meses.

La determinación del valor actualizado de las Inversiones y de los Certificados deberá llevarse a cabo de manera trimestral o cuando se produzca cualquier acontecimiento que resulte en una variación significativa de uno o más de los Activos Objeto de Inversión, supuesto en el cual el Administrador deberá informar oportunamente al Valuador Independiente y al Fiduciario para que éste, en caso de ser necesario, a su vez informe al mercado a través de EMISNET de tal circunstancia en términos de la Ley del Mercado de Valores y de la Circular Única.

Las valuaciones se realizarán con base en metodologías de valuación de inversiones inmobiliarias comunes en el sector. El Valuador Independiente entregará la determinación del valor actualizado de las Inversiones y/o avalúos al Fiduciario para que, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario difunda las valuaciones a través de EMISNET. Asimismo, los avalúos serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

El Administrador procurará que, al momento que el Fiduciario celebre el o los contratos de prestación de servicios con el Proveedor de Precios y con el Valuador Independiente, se incluya una obligación para que dichos proveedores informen al Fiduciario y al Administrador sobre los cambios en las metodologías de valuación utilizadas.

Cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de las Inversiones, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para dar el aviso a que se refiere la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, en caso que se presenten variaciones positivas o negativas en el precio de los Certificados Bursátiles mayores a 7.5% (siete punto cinco por ciento) con respecto al cierre del Día Hábil anterior, el

Administrador deberá informar a los miembros del Comité Técnico las causas de dicha variación tan pronto como le sea razonablemente posible.

El Fiduciario deberá, con apoyo e información del Administrador, de manera anual o cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de las Inversiones o cuando exista alguna modificación significativa en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, poner a disposición de los Proveedores de Precios y del Valuador Independiente, aquella información que el Fiduciario tenga en su poder y que los Proveedores de Precios y/o el Valuador Independiente requieran para efectuar la valuación de los Certificados Bursátiles, previo convenio de confidencialidad. Asimismo, los Proveedores de Precios tendrán acceso a la información referente a las Inversiones, para comprobar el Valor de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente.

El Administrador estará obligado a proporcionar información referente a las Inversiones que pueda considerarse como eventos relevantes conforme a la Regulación aplicable a efecto de que el Fiduciario la haga del conocimiento del mercado en términos de la LMV y la Circular Única, de los Proveedores de Precios, del Representante Común y del Valuador Independiente para que, en caso de ser procedente, sea reflejada en la valuación de las Inversiones cualquier afectación favorable o desfavorable a la brevedad.

Los gastos derivados de la valuación de las Inversiones y, en su caso, de los Certificados Bursátiles por parte del Valuador Independiente y los servicios de los Proveedores de Precios, serán pagados por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los cuales formarán parte de los Gastos de Mantenimiento. Los Gastos de Mantenimiento serán pagados de conformidad con lo dispuesto en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – Cuentas - Cuenta de Reservas” del presente Prospecto.

El Fiduciario y el Administrador pondrán a disposición del Valuador Independiente aquella información que requiera para realizar las valuaciones respectivas.

Los costos de cualquier proveedor de precios que sea contratado respecto de los Certificados Bursátiles también formarán parte de los Gastos de Mantenimiento conforme a los términos descritos anteriormente.

3.6 El Administrador del patrimonio del fideicomiso y el Fideicomitente.

El Fideicomitente y Administrador

VEX es una sociedad de reciente creación y forma parte del Grupo Inmobiliario liderado por Quiero Casa, la cual, de la mano con su grupo de ejecutivos, serán responsables de seleccionar terrenos por su ubicación, originación, estructuración, diseño, monitoreo, desarrollo, construcción y comercialización de inversiones en proyectos inmobiliarios de vivienda del tipo que el Fideicomiso pretende desarrollar. Es así que VEX se crea como una plataforma de administración de capital institucional enfocada en activos habitacionales en México, y está enfocada en el desarrollo de vehículos para la administración de inversiones de capital en activos generadores de flujos de caja de largo plazo.

Información aplicable al Fideicomitente y al Administrador

Para información relacionada con la historia, descripción del negocio, administradores y accionistas, estructura corporativa, estatutos sociales, operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés del Fideicomitente y del Administrador, favor de referirse a las secciones “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios – VEX o el Administrador” y “4. VEX” de este Prospecto, en el cual se describe el comportamiento que han tenido, en el pasado, vehículos de inversión administrados por Afiliadas de VEX, a fin de exponer la experiencia de VEX en la administración de vehículos de inversión. Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán. Los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso. Dicha información se proporciona respecto de VEX, en virtud de que VEX es sociedad de reciente creación sin operaciones previas a las relacionadas con el Fideicomiso.

3.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de un solo deudor o deudores.

3.8 Comisiones, costos y gastos del Administrador

Comisiones de Administración

Para mayor detalle sobre la Comisión del Administrador, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Administración” del presente Prospecto

Comisión del Intermediario Colocador

Como contraprestación por la prestación de los Servicios relacionados con la emisión de Certificados Bursátiles, el Administrador pagará al Intermediario Colocador una comisión por colocación equivalente a 1.10% (uno punto diez por ciento) sobre el monto efectivamente colocado. A la comisión anteriormente mencionada se le agregará el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente, en términos de la legislación fiscal vigente.

Distribución de Flujos

El Efectivo Distribuible correspondiente a las Inversiones, será pagado por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones del Administrador, en su carácter de Fideicomisario en Segundo Lugar, en el orden de prelación establecido en el Contrato de Fideicomiso para efecto de las Distribuciones.

Para una descripción detallada de las Distribuciones, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

Costos y Gastos

Los costos y gastos en que incurra el Administrador se detallan en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. Para efectos de lo anterior, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.4. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – Contrato de Administración” del presente Prospecto.

3.9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen otros terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior en el entendido de que ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles, en caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso, no existe, ni existirá, obligación alguna por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

3.10 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Toda vez que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el Fiduciario y personas relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fiduciario detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables que se consideren operaciones con partes relacionadas.

Como vehículo de inversión global, VEX se dedica a un amplio espectro de actividades, incluyendo inversiones en sociedades en diferentes jurisdicciones con objeto social diverso; análisis de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas.

A pesar de que en el Fideicomiso se han adoptado ciertas políticas para resolver conflictos de interés, como más adelante se detalla, el Administrador hará sus mejores esfuerzos para prevenir o resolver cualquier conflicto de interés que pudiera surgir. El Fiduciario y el Administrador consideran que, generalmente, serán capaces de resolver cualquier conflicto sobre una base equitativa, a pesar de lo cual, es posible que un potencial conflicto pueda no ser resuelto. Para estos efectos, el Comité Técnico podrá dar opiniones al respecto. Además de los medios para abordar los posibles conflictos en específico descritos anteriormente, el Administrador estará obligado a remitir al Comité Técnico cualquier otro posible conflicto de intereses para su determinación. Todas las decisiones del Comité Técnico, en relación con esto, se reportarán a los Tenedores. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso prevé que el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar operaciones con Partes Relacionadas y/o que puedan implicar un conflicto de interés, por lo que, en caso que el Comité Técnico decidiera autorizar ciertas Inversiones que involucren a Partes Relacionadas con el Administrador, pudiera crearse un conflicto de interés.

4 VEX

A. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR

4.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente

El Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas relevantes. En virtud de lo anterior y de que el cumplimiento de las obligaciones en relación con los Certificados Bursátiles no depende del Fideicomitente, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Fideicomitente o del Administrador y que, a su vez, no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

4.2 Descripción del negocio

VEX, se constituyó el día 31 de marzo de 2016, según se hace constar en escritura pública 86,957 de fecha, pasada ante la fe del Lic. Carlos Antonio Morales Montes de Oca, Notario Público 227 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el pasado 18 de agosto de 2016, bajo el folio mercantil No. 120989.

El Fideicomitente tiene como objeto principal promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas.

Sus oficinas corporativas se ubican en Avenida Ejército Nacional 425, Piso 2, Delegación Miguel Hidalgo, Colonia Granada, C.P. 11520, Ciudad de México. Teléfono 52035700.

Para una descripción detallada del negocio del Administrador, del Grupo Inmobiliario y Quiero Casa, ver “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios – El Grupo Inmobiliario – Quiero Casa – VEX o el Administrador” del presente Prospecto.

4.2.1 Actividad Principal

El Fideicomiso es un mecanismo para invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión en el sector de vivienda residencial en la Ciudad de México y Municipios Interurbanos.

El negocio del Fideicomitente consiste en promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas, así como llevar a cabo las operaciones de conformidad con la Regulación aplicable, entre las que se encuentra la constitución del Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Las funciones del Fideicomitente se encuentran descritas en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – 3.2.3. Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto. Una descripción de VEX, grupo al cual pertenece el Fideicomitente, se incluye en la sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios” del presente Prospecto.

4.2.2 Canales de Distribución

El Fideicomitente a esta fecha no utiliza canales de distribución algunos debido a su actividad.

4.2.3 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

VEX no es titular de marca alguna.

Asimismo, el Fideicomitente no ha celebrado contratos relevantes diferentes a aquellos que tienen que ver con el giro normal del negocio.

4.2.4 Principales Clientes

A esta fecha, el Fideicomitente no tiene clientes.

4.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad civil y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: el Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el Código Civil Federal, LISR, la Ley de Inversión Extranjera, así como cualquier otra Regulación que resulte aplicable.

A esta fecha el Fideicomitente se encuentra al corriente con sus obligaciones fiscales.

4.2.6 Recursos Humanos

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente no tiene empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

4.2.7 Información del Mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

4.2.8 Estructura Corporativa

En la Sección “4. VEX, EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – A. El Fideicomitente - 4.3. Administradores y Socios” se incluye información sobre la estructura corporativa de VEX.

4.2.9 Descripción de los principales activos

A la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna ni tiene activos de importancia, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

4.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

4.2.11 Capital Social

El capital social de VEX está representado de la siguiente manera:

Socio	Porcentaje de Participación (%)
Familia Shabot	99
Desarrolladora Saba, S.A.P.I. de C.V. (socio administrador)	1
TOTAL	100

4.2.12 Dividendos

El Fideicomitente no ha repartido dividendos ya que no se han obtenido utilidades debido a que no se han llevado a cabo operaciones. Asimismo, no se cuenta con una política de dividendos.

4.3 Administrador y Socios

Para información relacionada con la historia, descripción del negocio, administradores y socios, estructura corporativa, estatutos sociales, operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés del Fideicomitente y del Administrador, favor de referirse a las secciones “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios – VEX o el Administrador” y “4. VEX” de este Prospecto, en el cual se describe el comportamiento que han tenido, en el pasado, vehículos de inversión administrados por Afiliadas de VEX, a fin de exponer la experiencia de VEX en la administración de vehículos de inversión. Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán. Los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso. Dicha información se proporciona respecto de VEX, en virtud de que VEX es sociedad de reciente creación sin operaciones previas a las relacionadas con el Fideicomiso.

Para mayor detalle de la estructura de capital de VEX, ver “4. VEX – A. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – 4.2.11. Capital Social” de este Prospecto.

4.4 Estatutos sociales y otros Convenios del Fideicomitente

VEX se constituyó como sociedad civil el 31 de marzo de 2016. Las principales disposiciones de los estatutos sociales del Fideicomitente se describen a continuación.

Objeto Social de VEX

Además de ser el Fideicomitente y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, VEX tiene como objeto, entre otros: la prestación de servicios de administración, incluyendo sin limitar, (a) la administración de activos, incluyendo enunciativamente más no limitativamente, unidades o conjuntos habitacionales, condominios, terrenos y toda clase de inmuebles; brindar servicios de asesoría para la construcción, desarrollo, mantenimiento, comercialización y promoción de cualquier clase de inmuebles; instalación, reparación de equipos eléctricos y electrónicos de iluminación, control, clima, potencia, alarmas, equipos de seguridad y vigilancia; cerrajería en general, herrería, limpieza, entre otros; (b) estructuración, negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financiero e inmobiliario e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos en que la sociedad o sus clientes participen directa o indirectamente, (c) la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de correduría, asistencia técnica en material comercial, gestoría y trámite 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 y, (d) prestar servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo sin limitar, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida que tales servicios de asesoría estén permitidos por la ley.

Del Capital Social y Partes Sociales

El capital social de VEX es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es de \$1,000.00, representada por 4 partes sociales. Las partes sociales pueden ser de valor y categoría desiguales pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

De las Asambleas de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo del Fideicomitente y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Fideicomitente. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social del Fideicomitente salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el administrador único o los consejeros, por el comisario, o a petición de los socios representativas

de por lo menos un 33% del capital social del Fideicomitente. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro de registro de socios del Fideicomitente.

El administrador único, los consejeros, el comisario o el comisario o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada socios a su domicilio correspondiente registrado en el libro de registro de socios del Fideicomitente, mediante correo aéreo certificado con acuse de recibo.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social del Fideicomitente. Las resoluciones adoptadas sin celebrarse una asamblea de socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los socios.

De la Administración

La administración de VEX estará a cargo de un socio administrador o de un consejo de administración, según lo determine la propia asamblea de socios. Actualmente dicha administración está confiada a un socio administrador.

El socio administrador o el consejo de administración contarán, entre otras, con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación del Fideicomitente. El socio administrador o el consejo de administración, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de administración podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de administración o de la asamblea de socios.

Otros

A la fecha del presente VEX no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en VEX Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confieren las partes sociales que representan el capital social de VEX.

4.5 Auditores Externos

Los auditores externos del Fideicomitente son Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. “Deloitte” Además de los servicios que prestan al Fideicomitente respecto de la auditoría de sus estados financieros así como la revisión de los informes mensuales y trimestrales, dichos auditores no prestan servicios adicionales al Fideicomitente. El Fideicomitente no cuenta con la opinión de experto independiente alguno respecto de las operaciones previstas en este Prospecto.

4.6 Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente no ha celebrado operaciones o créditos relevantes con Partes Relacionadas, salvo por los Documentos de la Emisión, por lo que (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el Fideicomitente y Partes Relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fideicomitente detente el 10% (diez por ciento) o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

5 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

5.1 Información financiera seleccionada

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

5.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6 CONSIDERACIONES FISCALES

Esta sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México al Fideicomiso y a los Tenedores de los Certificados, preparado por los asesores fiscales del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. Todos los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a los Certificados y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales. Ver la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo – Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable” de este Prospecto.

México ha firmado o está en proceso de negociación para firmar diversos tratados para evitar la doble tributación con diversos países, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la compra, mantenimiento o enajenación de los Certificados Bursátiles. Los potenciales compradores de nuestros Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales respecto de los efectos fiscales y aplicación de dichos tratados.

La siguiente descripción se basa en la apreciación del asesor fiscal del Fideicomiso y no ha sido validada por persona o autoridad alguna. Es posible que la apreciación de dicho asesor fiscal y, en consecuencia, la referida descripción, no sea consistente con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras o de cualquier tercero. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, se analiza por separado. Se sugiere a los Tenedores de nuestros Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales con jurisdicción distinta a la de México, así como los diversos tratados para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y enajenación de los Certificados Bursátiles.

Características fiscales del Fideicomiso

Se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través del fideicomiso, por lo que calificará como un vehículo transparente para efectos fiscales. De conformidad con la ley aplicable, el Fideicomiso no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del 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 la adquisición, tenencia o disposición de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la ley aplicable.

Si por el contrario, el Fideicomiso fuera considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con la legislación mexicana, el Administrador instruirá al Fiduciario a cumplir con las obligaciones previstas conforme a la LISR ante las autoridades competentes. Asimismo, si el Fideicomiso es considerado como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales, la preparación de las declaraciones y cálculos del impuesto sobre la renta será efectuado por el Administrador, por lo que dicho impuesto será pagado y enterado por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Asumiendo que el Fideicomiso no califique como un fideicomiso empresarial conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través del fideicomiso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se generen a través del Fideicomiso, tal como si percibieran de manera directa los ingresos, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven del Fideicomiso, serán estricta responsabilidad de los Tenedores, en su carácter de Fideicomitentes/Fideicomisarios y deberán de tributar en los

términos de las disposiciones fiscales según corresponda, respecto de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso.

La Fiduciaria tendrá la obligación de proporcionar la información necesaria a los Tenedores, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el monto del resultado fiscal que, en su caso, sea determinado por los Vehículos de Inversión que, a su vez, califiquen como fideicomisos empresariales y el monto de los pagos provisionales efectuados por dichos Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores, para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones fiscales.

En caso que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Regulación aplicable estén sujetos al pago del impuesto al valor agregado, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente del IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

El Fideicomiso se dará de alta ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público conforme a las reglas que resulten aplicables, en su caso, como un fideicomiso pasivo a través del cual no se realizan actividades empresariales.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

Efectos fiscales de la enajenación de los Certificados Bursátiles

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables y de conformidad con el criterio normativo 8/ISR/N emitido por las autoridades fiscales mexicanas, tendrá el tratamiento de intereses, la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. Es importante señalar que se entiende que el alcance de dicho criterio abarca todos los certificados de participación, siempre que sean de los colocados entre el gran público inversionista conforme a las reglas aplicables.

La ganancia obtenida en la enajenación de los Certificados Bursátiles calificará como interés, por tratarse de certificados colocados entre el gran público inversionista. Los posibles Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales particulares resultantes de la venta de dichos Certificados Bursátiles.

En materia de IVA, la enajenación de los Certificados Bursátiles se considerará una actividad exenta del pago de dicho impuesto al tratarse de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

El tratamiento fiscal aplicable a la enajenación de los Certificados Bursátiles previsto en el presente apartado es indistinto al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivado del tipo de ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, o bien, por virtud de las actividades que se realicen a través del mismo.

Efectos fiscales derivados de la tenencia de los Certificados Bursátiles

Debido que el Fideicomiso calificará como un vehículo transparente para efectos fiscales, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, como si éstos los obtuvieran de manera directa, atendiendo a los momentos de acumulación que corresponda conforme al Título de la LISR en el que tribute cada Tenedor, con independencia de que el Fideicomiso haya distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores.

De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos percibidos por el Fideicomiso en términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del impuesto sobre la renta, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las reglas que resulten aplicables a cada tipo de ingreso.

A. Personas Morales

i) Intereses

Los pagos de intereses generados a partir de valores que coticen entre el gran público inversionista constituyen un ingreso gravable para las personas morales que tendrán que acumularlo al resto de ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio e incluirlos para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta. Asimismo, los intereses pagados estarán sujetos a una tasa de retención del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) anualizado sobre el monto del capital que dé lugar al pago de dichos intereses. Las personas morales pueden acreditar el impuesto retenido, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión, calificarán como un ingreso para las personas morales que deberán acumular al resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, e incluirse para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Las personas morales deberán acumular los intereses en el momento en que estos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por parte del Fideicomiso.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México.

Las personas morales deben acumular los ingresos provenientes del arrendamiento de los Activos Objeto de Inversión en México, a nivel de pago provisional y de la declaración anual. El ingreso se acumulará cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México

Las personas morales deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión a nivel del pago provisional y de la declaración anual del impuesto sobre la renta. La ganancia en la venta de terrenos se obtiene restando del precio de venta, el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar por el factor de actualización correspondiente. Tratándose de la enajenación de construcciones, las personas morales acumularán la ganancia correspondiente, para lo cual podrán deducir el saldo pendiente por deducir de los bienes enajenados.

El ingreso correspondiente deberá acumularse cuando se expida el comprobante fiscal, cuando se entregue materialmente el bien, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iv) Ganancias de Capital

Las personas morales mexicanas deben acumular las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones emitidas por los Vehículos de Inversión a nivel de pago provisional y de la declaración anual, aun cuando dichas ganancias no hayan sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores. La ganancia en la venta de acciones se obtiene restando del precio de venta, el costo fiscal de las acciones de que se trate. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) de impuesto sobre la renta sobre la ganancia obtenida. La ganancia en la venta de las acciones se incluirá para efectos de la determinación de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta, incluso cuando las ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores, o bien, cuando el Fideicomiso no hubiera recibido el pago correspondiente.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones excede el precio de venta de la operación, se obtendrá una pérdida fiscal. Las personas morales mexicanas pueden deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones, contra la ganancia fiscal obtenida en la venta de otras acciones, llevadas a cabo dentro de los 10 (diez) años siguientes, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos.

No existe obligación de retener impuesto sobre la renta a las personas morales mexicanas que obtienen ganancias por la enajenación de acciones.

v) Dividendos

Las personas morales mexicanas no están obligadas a acumular los dividendos que reciban de otras personas morales mexicanas, ya que el ISR corporativo es pagado por la sociedad que distribuye el dividendo. El dividendo recibido incrementará el saldo de la cuenta CUFIN de la sociedad que recibe el dividendo hasta por dicho monto.

Las personas morales residentes en México no son objeto del impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos distribuidos por sociedades mexicanas.

v) Resultado Fiscal

Las personas morales residentes en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

B. Personas Morales con Fines no Lucrativos

De conformidad con la Regulación aplicable, las SIEFORES están exentas del impuesto sobre la renta en México por la totalidad de los ingresos que perciban. No existe obligación de retener impuesto sobre la renta por cualesquier ingresos que reciban las SIEFORES.

Las SIEFORES deberían poder solicitar en devolución los pagos provisionales de ISR que los Vehículos de Inversión hubieren efectuado por su cuenta, en la proporción que les corresponda.

C. Personas Físicas

i) Intereses

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, inscritos en el RNV, constituyen un ingreso para las personas físicas mexicanas que deberá acumularse en una base real (neta de inflación) al resto de ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas mexicanas tendrán que acumular el interés real al momento en que sea percibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses, conforme se realicen los pagos. Las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar el impuesto retenido, contra el ISR que causen a nivel anual.

Respecto de los pagos de intereses efectuados por entidades que no sean consideradas como parte del sistema financiero, las personas físicas mexicanas deberán incluir los intereses reales como ingresos al resto de sus ingresos obtenidos en el ejercicio conforme se devenguen. La retención que se les efectúe a la tasa del 20% (veinte por ciento) sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física mexicana contra el ISR que deba pagar en su declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México.

Los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se consideran ingresos acumulables para las personas físicas residentes en México, para los efectos de los pagos provisionales de ISR y de la declaración anual. Las personas físicas mexicanas podrán acreditar los pagos provisionales de ISR, contra el ISR que causen a nivel anual.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México

Las personas físicas mexicanas deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Para tales efectos, se deberán efectuar pagos provisionales por cada operación, aplicando sobre la ganancia que se obtenga conforme a la mecánica prevista en la LISR, la tarifa progresiva aplicable a personas físicas conforme a la mecánica prevista en la LISR para tales efectos.

El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel de la declaración anual.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iv) Ganancias de Capital

Bajo el régimen general para venta de acciones fuera de bolsas de valores, las ganancias están sujetas a impuesto a una tasa progresiva máxima del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia. En la medida que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, estarán obligados a retener el 20% (veinte por ciento) de ISR sobre el monto total de la operación, como pago provisional. No obstante lo anterior, las personas físicas podrán efectuar un pago provisional menor en la medida en que la operación de venta de acciones sea dictaminada por contador público registrado en términos de la Regulación aplicable. El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel del impuesto anual.

Para efectos del ISR anual, las personas físicas residentes en México deberán determinar la ganancia acumulable conforme a la Regulación aplicable. En caso de incurrir en pérdida fiscal, ésta se podrá aplicar conforme a un procedimiento particular para deducir la pérdida en el año en que se incurrió o en los tres siguientes.

v) Dividendos

Las personas físicas mexicanas están obligadas a acumular a nivel de la declaración anual, los dividendos que reciban de una compañía mexicana. No obstante, las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar contra el ISR anual, el ISR corporativo pagado por la compañía mexicana que distribuyó el dividendo. El acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona física mexicana acumule a sus demás ingresos del ejercicio, el monto del dividendo piramidado que incluya el monto del ISR corporativo.

Las personas físicas acumularán conforme al párrafo anterior, los dividendos que se perciban a través de fideicomisos, al momento en que dichos fideicomisos perciban los ingresos por dividendos.

Adicionalmente, las personas físicas residentes en México están sujetas a un ISR adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan personas morales mexicanas. El impuesto se paga mediante retención, y se considera un pago definitivo. Sin embargo, si las utilidades distribuidas corresponden a utilidades que ya pagaron impuesto al 31 de diciembre de 2013 (saldo de CUFIN), el dividendo pagado no estará sujeto al impuesto adicional del 10% (diez por ciento).

vi) Resultado Fiscal

Las personas físicas residentes en México deberán considerar como ingresos por actividades empresariales la parte del resultado fiscal que les informe el Fideicomiso.

Para tales efectos, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe conforme al párrafo anterior, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

D. Residentes en el Extranjero sin establecimiento permanente en México

i) Intereses

La legislación mexicana establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados al Fideicomiso o a los Vehículos de Inversión estarán sujetos a una retención de impuesto sobre la renta a una tasa que oscila entre 4.9% (cuatro punto nueve por ciento) y 35% (treinta y cinco por ciento) sobre el monto bruto de los intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor. Tratándose de pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el gran público inversionista, inscritos en el RNV, estarán sujetos a una tasa de retención de 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). Si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un tratado fiscal, el residente en el extranjero podrá solicitar se apliquen los beneficios del tratado para que se aplique una tasa menor de retención de impuestos, en su caso, para lo cual tendrá que proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de que se trate, o bien, presentar la certificación de la presentación de su última declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión ubicados en México

Tratándose de ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Objeto de Inversión ubicados en México. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. El impuesto deberá ser retenido por la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México

Tratándose de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Objeto de Inversión. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención correspondiente la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

En caso que el residente en el extranjero tenga representante en el país y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública, se podrá optar por pagar el impuesto a la tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de inmuebles que generen el pago de impuestos en México.

Respecto de las enajenaciones que se consignan en escritura pública, no se requerirá la designación de un representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo que antecede.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

iv) Ganancias de Capital

Como regla general, México establece una retención del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso bruto obtenido por la venta de acciones de empresas mexicanas fuera de bolsa para inversionistas residentes en el extranjero. Si el inversionista no obtiene ingresos sujetos a un régimen fiscal preferente ni reside en un país en el que rija un sistema de tributación territorial, dicho inversionista puede optar por pagar el impuesto a una tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de acciones que generen el pago de impuestos en México.

Los inversionistas residentes en el extranjero que deseen acreditar su residencia fiscal en otro país para poder aplicar los beneficios de un tratado fiscal, deberán hacerlo mediante la presentación de un certificado de residencia expedido por la autoridad fiscal competente extranjera, correspondiente al ejercicio fiscal en el cual se obtiene el ingreso o bien, mediante un certificado de la presentación de la declaración anual del último ejercicio fiscal correspondiente. Asimismo, para aplicar los beneficios del tratado, los inversionistas deberán designar a un representante legal en México, entre otros requisitos que deberán revisarse caso por caso.

v) Dividendos

Las personas residentes en el extranjero están sujetas a un impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan sociedades mexicanas (salvo en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que cumplan con ciertos requisitos). El impuesto se paga mediante retención efectuada por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, y dicho pago se considera definitivo.

El cumplimiento de los requisitos formales para aplicar los beneficios del tratado para evitar la doble tributación correspondiente, por lo que respecta a los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso, deberán analizarse caso por caso.

vi) Resultado Fiscal

De conformidad con la Ley Aplicable, se considera que los residentes en el extranjero (personas morales y físicas) tienen establecimiento permanente en México por las actividades empresariales realizadas a través de un fideicomiso (e.g., Vehículos de Inversión), por lo que, en su caso, deberán cumplir con las obligaciones previstas para tales efectos para las personas morales.

Los residentes en el extranjero que configuren establecimiento permanente en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

Cada residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de constituir un establecimiento permanente en México.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

Efectos fiscales de la enajenación de los Certificados Bursátiles

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables y de conformidad con el criterio normativo 8/ISR/N emitido por las autoridades fiscales mexicanas, tendrá el tratamiento de intereses, la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. Es importante señalar que se entiende que el alcance de dicho criterio abarca todos los certificados de participación, siempre que sean de los colocados entre el gran público inversionista conforme a las reglas aplicables.

La ganancia obtenida en la enajenación de los Certificados Bursátiles calificará como interés, por tratarse de certificados colocados entre el gran público inversionista. Los posibles Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales particulares resultantes de la venta de dichos Certificados Bursátiles.

En materia de IVA, la enajenación de los Certificados Bursátiles se considerará una actividad exenta del pago de dicho impuesto al tratarse de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

El tratamiento fiscal aplicable a la enajenación de los Certificados Bursátiles previsto en el presente apartado es indistinto al régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivado del tipo de ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, o bien, por virtud de las actividades que se realicen a través del mismo.

Efectos fiscales derivados de la tenencia de los Certificados Bursátiles

Debido que el Fideicomiso calificará como un vehículo transparente para efectos fiscales, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, como si éstos los obtuvieran de manera directa, atendiendo a los momentos de acumulación que corresponda conforme al Título de la LISR en el que tribute cada Tenedor, con independencia de que el Fideicomiso haya distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores.

De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos percibidos por el Fideicomiso en términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del impuesto sobre la renta, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las reglas que resulten aplicables a cada tipo de ingreso.

A. Personas Morales

i) Intereses.

Los pagos de intereses generados a partir de valores que coticen entre el gran público inversionista constituyen un ingreso gravable para las personas morales que tendrán que acumularlo al resto de ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio e incluirlos para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta. Asimismo, los intereses pagados estarán sujetos a una tasa de retención del 0.58% (cero punto cincuenta y ocho por ciento) anualizado sobre el monto del capital que dé lugar al pago de dichos intereses. Las personas morales pueden acreditar el impuesto retenido, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión, calificarán como un ingreso para las personas morales que deberán acumular al resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, e incluirse para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Las personas morales deberán acumular los intereses en el momento en que estos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por parte del Fideicomiso.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México.

Las personas morales deben acumular los ingresos provenientes del arrendamiento de los Activos Objeto de Inversión en México, a nivel de pago provisional y de la declaración anual. El ingreso se acumulará cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México.

Las personas morales deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión a nivel del pago provisional y de la declaración anual del impuesto sobre la renta. La ganancia en la venta de terrenos se obtiene restando del precio de venta, el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar por el factor de actualización correspondiente. Tratándose de la enajenación de construcciones, las personas morales acumularán la ganancia correspondiente, para lo cual podrán deducir el saldo pendiente por deducir de los bienes enajenados.

El ingreso correspondiente deberá acumularse cuando se expida el comprobante fiscal, cuando se entregue materialmente el bien, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iv) Ganancias de Capital

Las personas morales mexicanas deben acumular las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones emitidas por los Vehículos de Inversión a nivel de pago provisional y de la declaración anual, aun cuando dichas ganancias no hayan sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores. La ganancia en la venta de acciones se obtiene restando del precio de venta, el costo fiscal de las acciones de que se trate. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) de impuesto sobre la renta sobre la ganancia obtenida. La ganancia en la venta de las acciones se incluirá para efectos de la determinación de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta, incluso cuando las ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario a los Tenedores, o bien, cuando el Fideicomiso no hubiera recibido el pago correspondiente.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones excede el precio de venta de la operación, se obtendrá una pérdida fiscal. Las personas morales mexicanas pueden deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones, contra la ganancia fiscal obtenida en la venta de otras acciones, llevadas a cabo dentro de los 10 (diez) años siguientes, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos.

No existe obligación de retener impuesto sobre la renta a las personas morales mexicanas que obtienen ganancias por la enajenación de acciones.

v) Dividendos

Las personas morales mexicanas no están obligadas a acumular los dividendos que reciban de otras personas morales mexicanas, ya que el ISR corporativo es pagado por la sociedad que distribuye el dividendo. El dividendo recibido incrementará el saldo de la cuenta CUFIN de la sociedad que recibe el dividendo hasta por dicho monto. Las personas morales sumarán al saldo de su CUFIN los dividendos percibidos de otras personas morales mexicanas.

Las personas morales residentes en México no son objeto del impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos distribuidos por sociedades mexicanas, el cual resulta aplicable desde el 1° de enero de 2014, respecto de dividendos pagados provenientes del saldo de la CUFIN generada a partir del ejercicio de 2014.

B. Personas Morales con Fines no Lucrativos

De conformidad con la Regulación aplicable, las SIEFORES están exentas del impuesto sobre la renta en México por la totalidad de los ingresos que perciban. No existe obligación de retener impuesto sobre la renta por cualesquier ingresos que reciban las SIEFORES.

Las SIEFORES deberían poder solicitar en devolución los pagos provisionales de ISR que los Vehículos de Inversión hubieren efectuado por su cuenta, en la proporción que les corresponda.

C. Personas Físicas

i) Intereses

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, inscritos en el RNV, constituyen un ingreso para las personas físicas mexicanas que deberá acumularse en una base real (neta de inflación) al resto de ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas mexicanas tendrán que acumular el interés real al momento en que sea percibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses, conforme se realicen los pagos. Las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar el impuesto retenido, contra el ISR que causen a nivel anual.

Respecto de los pagos de intereses efectuados por entidades que no sean consideradas como parte del sistema financiero, las personas físicas mexicanas deberán incluir los intereses reales como ingresos al resto de sus ingresos obtenidos en el ejercicio conforme se devenguen. La retención que se les efectúe a la tasa del 20% (veinte por ciento) sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física mexicana contra el ISR que deba pagar en su declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México.

Los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se consideran ingresos acumulables para las personas físicas residentes en México, para los efectos de los pagos provisionales de ISR y de la declaración anual. Las personas físicas mexicanas podrán acreditar los pagos provisionales de ISR, contra el ISR que causen a nivel anual.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México.

Las personas físicas mexicanas deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Para tales efectos, se deberán efectuar pagos provisionales por cada operación, aplicando sobre la ganancia que se obtenga conforme a la mecánica prevista en la LISR, la tarifa progresiva aplicable a personas físicas conforme a la mecánica prevista en la LISR para tales efectos.

El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel de la declaración anual.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo

enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

iv) Ganancias de Capital

Bajo el régimen general para venta de acciones fuera de bolsas de valores, las ganancias están sujetas a impuesto a una tasa progresiva máxima del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia. En la medida que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, estarán obligados a retener el 20% (veinte por ciento) de ISR sobre el monto total de la operación, como pago provisional. No obstante lo anterior, las personas físicas podrán efectuar un pago provisional menor en la medida en que la operación de venta de acciones sea dictaminada por contador público registrado en términos de la Regulación aplicable. El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel del impuesto anual.

Para efectos del ISR anual, las personas físicas residentes en México deberán determinar la ganancia acumulable conforme a la Regulación aplicable. En caso de incurrir en pérdida fiscal, ésta se podrá aplicar conforme a un procedimiento particular para deducir la pérdida en el año en que se incurrió o en los tres siguientes.

v) Dividendos

Las personas físicas mexicanas están obligadas a acumular a nivel de la declaración anual, los dividendos que reciban de una compañía mexicana. No obstante, las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar contra el ISR anual, el ISR corporativo pagado por la compañía mexicana que distribuyó el dividendo. El acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona mexicana acumule a sus demás ingresos del ejercicio, el monto del dividendo piramidado que incluya el monto del ISR corporativo.

Las personas físicas acumularán conforme al párrafo anterior, los dividendos que se perciban a través de fideicomisos, al momento en que dichos fideicomisos perciban los ingresos por dividendos.

Adicionalmente, a partir del 1° de enero de 2014, las personas físicas residentes en México están sujetas a un ISR adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan personas morales mexicanas. El impuesto se paga mediante retención efectuada por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, y se considera un pago definitivo. Sin embargo, si las utilidades distribuidas corresponden a utilidades que ya pagaron impuesto al 31 de diciembre de 2013 (saldo de CUFIN), el dividendo pagado no estará sujeto al impuesto adicional del 10% (diez por ciento).

vi) Resultado Fiscal

Las personas físicas residentes en México deberán considerar como ingresos por actividades empresariales la parte del resultado fiscal que les informe el Fideicomiso.

Para tales efectos, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe conforme al párrafo anterior, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

D. Residentes en el Extranjero sin establecimiento permanente en México

i) Intereses

La legislación mexicana establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión estarán sujetos a una retención de impuesto sobre la renta a una tasa que oscila entre 4.9% (cuatro punto nueve por ciento) y 35% (treinta y cinco por ciento) sobre el monto bruto de los intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor. Tratándose de pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el gran público inversionista, inscritos en el RNV, estarán sujetos a una tasa de retención de 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). Si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un tratado fiscal, el residente en el extranjero podrá solicitar se apliquen los beneficios del tratado para que se aplique una tasa menor de retención de impuestos, en su caso, para lo cual tendrá que proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de que se trate, o bien, presentar la certificación de la presentación de su última declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión ubicados en México.

Tratándose de ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Objeto de Inversión ubicados en México. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. El impuesto deberá ser retenido por la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

En el caso particular del Tratado celebrado entre México y los Estados Unidos de América, cuando un residente en los Estados Unidos de América está sujeto al pago de impuestos en México por el arrendamiento de bienes inmuebles situados en México, puede optar en cualquier ejercicio fiscal por calcular el impuesto sobre la renta sobre una base neta, tal como si fuera atribuible a un establecimiento permanente en México, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos que deberán revisarse por parte de cada Tenedor.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Objeto de Inversión ubicados en México.

Tratándose de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Objeto de Inversión. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo efectuar la retención correspondiente la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

En caso que el residente en el extranjero tenga representante en el país y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública, se podrá optar por pagar el impuesto a la tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de inmuebles que generen el pago de impuestos en México.

Respecto de las enajenaciones que se consignan en escritura pública, no se requerirá la designación de un representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo que antecede.

Los ingresos por la enajenación de inmuebles no se consideran ingresos pasivos y, en consecuencia, podrían considerarse ingresos derivados de actividades empresariales, situación por la cual, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos mexicanos, se recomienda verificar conforme a la regla 3.1.15. de la RMF, la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

iv) Ganancias de Capital

Como regla general, México establece una retención del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso bruto obtenido por la venta de acciones de empresas mexicanas fuera de bolsa para inversionistas residentes en el extranjero. Si el inversionista no obtiene ingresos sujetos a un régimen fiscal preferente ni reside en un país en el que rija un sistema de tributación territorial, dicho inversionista puede optar por pagar el impuesto a una tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de acciones que generen el pago de impuestos en México.

Los inversionistas residentes en el extranjero que deseen acreditar su residencia fiscal en otro país para poder aplicar los beneficios de un tratado fiscal, deberán hacerlo mediante la presentación de un certificado de residencia expedido por la autoridad fiscal competente extranjera, correspondiente al ejercicio fiscal en el cual se obtiene el ingreso o bien, mediante un certificado de la presentación de la declaración anual del último ejercicio fiscal correspondiente. Asimismo, para aplicar los beneficios del tratado, los inversionistas deberán designar a un representante legal en México, entre otros requisitos que deberán revisarse caso por caso.

v) Dividendos

Las personas residentes en el extranjero están sujetas a un impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan sociedades mexicanas (salvo en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que cumplan con ciertos requisitos). El impuesto se paga mediante retención efectuada por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, y dicho pago se considera definitivo.

El cumplimiento de los requisitos formales para aplicar los beneficios del tratado para evitar la doble tributación correspondiente, por lo que respecta a los dividendos obtenidos a través del Fideicomiso, deberán analizarse caso por caso.

vi) Resultado Fiscal

De conformidad con la Ley Aplicable, se considera que los residentes en el extranjero (personas morales y físicas) tienen establecimiento permanente en México por las actividades empresariales realizadas a través de un fideicomiso (e.g., Vehículos de Inversión), por lo que, en su caso, deberán cumplir con las obligaciones previstas para tales efectos para las personas morales.

Los residentes en el extranjero que configuren establecimiento permanente en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores.

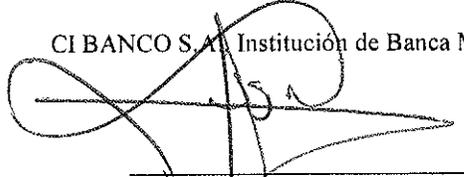
En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión, en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

Cada residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de constituir un establecimiento permanente en México.

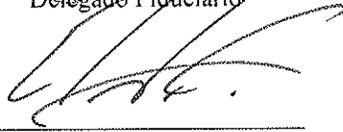
7 PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro 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, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CI BANCO S.A. Institución de Banca Múltiple



Norma Serrano Ruiz
Delegado Fiduciario



Eduardo Cavazos González
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitados en su caso, así como la información financiera de nuestra representada 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.

VEX Capital, S.C.



Jose Shabot Cherem
Presidente Ejecutivo



Eduardo Gras Gómez Palacio
Director de Administración y Finanzas



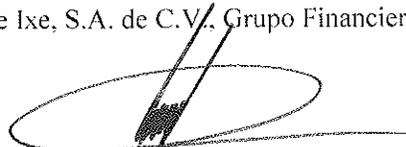
Alejandra Llorona Acosta Ruíz
Directora Jurídica

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, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que, a nuestro 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.

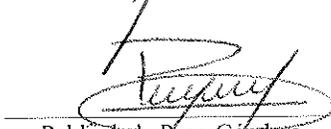
Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública restringida únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario 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 BMV.

Asimismo, nuestra representada ha participado con el Fideicomitente y el Fiduciario en la definición del precio de los Certificados Bursátiles Originales materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

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



Pablo Carrera López
Apoderado



Pablo de la Peza Gándara
Apoderado

La suscrita manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó 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.

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



 Por: Elena Rodríguez Moreno
Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las Aseveraciones de la Administración, la cual se indica en mi informe de fecha 1 de septiembre de 2017, y que corresponde a las entidades definidas en el mismo informe, que se me solicitó examinar, contenidas en el presente Prospecto, fue revisada de acuerdo con la norma aplicable a Otros Servicios Relacionados, emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki Ruíz Urquiza, S.C.
(Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)



Por: C.P.C. Miguel Ángel Millán Naranjo
Cargo: Socio y Apoderado Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables a la fecha de este Prospecto. 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.

Galicia Abogados, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maurice Berkman Baksht', written over a horizontal line.

Maurice Berkman Baksht
Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Agente Estructurador Conjunto, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor o del Patrimonio del Fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los Certificados Bursátiles. Asimismo, mi 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.

414 Estructuración, S.A. de C.V.



José Miguel Díaz Goñi
Representante Legal