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

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

FIDEICOMITENTE

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

FIDUCIARIO

OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS BAJO EL ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INICIAL DE $609,200,000.00 (SEISCIENTOS NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LAS LLAMADAS DE CAPITAL) DE $3,046,000,000.00 (TRES MIL CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Oferta pública restringida de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describe en el presente Prospecto. Los Certificados estarán sujetos a Llamadas de Capital (según dicho término se define más adelante), por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados que se emitan en emisiones adicionales, se verán sujetos a diversas penas convencionales descritas en el presente Prospecto. Parte de los recursos que se obtengan de la Emisión serán transferidos a la Cuenta de Inversión para realizar Inversiones, mismas que serán la fuente de pago de los Certificados Bursátiles y de las Distribuciones que se realicen al amparo de los mismos.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección *"I. Información General – 1. Glosario de Términos y Definiciones"*.

Tipo de oferta	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario").
Fideicomitente:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. (el "Fideicomitente" o "Vertex RE Dos").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. (el "Administrador").
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (los "Certificados Bursátiles").
Clave de Pizarra:	"VTX2CK 15".
Valor Nominal de los Certificados:	Sin expresión de valor nominal.
Número de Certificados de la Emisión Inicial:	6,092,000 (seis millones noventa y dos mil).
Número total de Certificados:	El Número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:	$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil. El precio de colocación determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos 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 alto de 100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Adicional 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.
Monto de la Emisión Inicial:	$609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital):	$3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.)
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso") de fecha 15 de diciembre

	de 2015 celebrado entre el Fideicomitente, Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.
Fines del Fideicomiso:	Que el Fiduciario lleve a cabo las actividades y cumpla con las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de dichas Inversiones; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, equivalentes a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse 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.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	18 de diciembre de 2015.
Fecha de la Oferta Pública:	18 de diciembre de 2015.
Fecha de Cierre del Libro:	21 de diciembre de 2015.
Fecha de la Construcción del Libro:	21 de diciembre de 2015.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	21 de diciembre de 2015.
Fecha de Emisión Inicial:	23 de diciembre de 2015.
Fecha de Registro en la BMV:	23 de diciembre de 2015.
Fecha de Cruce y Liquidación:	23 de diciembre de 2015.
Mecanismo de colocación:	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso ("Llamadas de Capital") y con los montos, términos y condiciones autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV") y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con la finalidad de que suscriban Certificados Adicionales. 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 estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante una oferta pública en la Emisión Inicial.
Fecha de Vencimiento:	23 de diciembre de 2025.
Amortización:	Los Certificados Bursátiles serán no amortizables.
Llamadas de Capital:	El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no

vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

Distribuciones:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso") se integrará por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los Flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Derechos que confieren a los Tenedores:

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a

	que se refiere este numeral, será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Acta de emisión o en el propio Título; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente; (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual al que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 y 37, fracción I, inciso b) de la Circular Única y (vii) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que no esté obligada a revelar al público inversionista. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.
Fuente de pagos:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Véase Apartado *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.43."* de este Prospecto).
Lugar y Forma de pago a los Tenedores:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Recursos Netos de la Emisión Inicial:	$570,867,569.50 (quinientos setenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos sesenta y nueve Pesos 50/100). Para mayor detalle respecto de los Recursos Netos de la Emisión Inicial ver "II. *La Oferta. 1. Características de la Oferta. 1.32 Recursos Netos de la Emisión Inicial"* de este Prospecto.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	El Fideicomiso estará sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha ley. En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles causarán el impuesto sobre la renta que les corresponda por los ingresos que determine el Fiduciario, en los términos de la LISR. Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, el Fiduciario o, en su caso, el intermediario financiero que tenga la custodia y administración de los Certificados Bursátiles, deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las personas que le paguen intereses a la institución fiduciaria por los financiamientos otorgados y los valores que tenga el fideicomiso, o que adquieran de ella acciones de las Sociedades Promovidas no les retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones. Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

	La Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que en el caso de que el fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 años previsto en la LISR, el régimen establecido en el artículo 193 resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo máximo de duración del fideicomiso a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente de conformidad con el artículo 193, fracción VII de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el fideicomiso con posterioridad a dicho plazo. La información contenida en el presente Prospecto respecto del régimen fiscal aplicable está basada exclusivamente en la opinión emitida por Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía, S.C. que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 2 y en las Consideraciones Fiscales que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 5, por lo que los posibles inversionistas deberán consultar con sus propios asesores fiscales sobre las posibles implicaciones fiscales que se generarían en México derivado de invertir en los Certificados Bursátiles, considerando sus circunstancias particulares.
Posibles Adquirentes:	Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Intermediario Colocador:	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL, NI DE INTERESES, A LOS TENEDORES. ÚNICAMENTE SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS SOCIOS Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

RIESGOS DE INVERSIÓN.

1. **LA INVERSION EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA TRADICIONALES Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.**
2. **LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ADICIONALMENTE, EL FIDEICOMISO NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**
3. **LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES NO EXENTAS CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, SERÁN SUJETAS DE PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LISR.**
4. **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (i) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (ii) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (iii) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA Y (iv) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LAS SOCIEDADES PROMOVIDAS CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.**
5. **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 AVALUO. SIN EMBARGO, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR Y SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NO VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHA VALUACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE USAN PARA HACER DICHAS VALUACIONES.**
6. **EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A TRAVÉS DE SOCIEDADES PROMOVIDAS, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUE SOCIEDADES PROMOVIDAS SE INVERTIRÁ.**
7. **EL FIDEICOMISO ES UN MECANISMO DE INVERSIÓN SIN ANTECEDENTES OPERATIVOS QUE PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.**
8. **EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.**

9. **LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE LAS APORTACIONES Y NO PRODUCIRÄ EFECTO LEGAL ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MAS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**
10. **LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE, INCLUYENDO A LAS SOCIEDADES PROMOVIDAS, SIN EMBARGO, NI FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.**
11. **EXISTEN DIVERSOS RIESGOS PROPIOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE *"FACTORES DE RIESGO"* DEL PROSPECTO.**
12. **LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO *"FACTORES DE RIESGO"* DE ESTE PROSPECTO.**
13. **LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**
14. **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.**
15. **LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.**
16. **EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO *"FACTORES DE RIESGO"* DE ESTE PROSPECTO.**
17. **ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS RECURSOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA. ESTE RIESGO ES ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LA INVERSIÓN EN INMUEBLES O BIEN DE LA ADQUISICIÓN DE TÍTULOS O DERECHOS DE CUALQUIER TIPO SOBRE INMUEBLES O DE TÍTULOS REPRESENTATIVOS DEL CAPITAL DE SOCIEDADES QUE INVIERTAN EN INMUEBLES.**
18. **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 QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A LAS LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO *"III. EL FIDEICOMISO– 4. CONTRATOS Y ACUERDOS – 4.1 EXTRACTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO – 4.1.32"* DEL PRESENTE PROSPECTO.**
19. **EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES CONTEMPLADO EN EL PRESENTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE LAS LLAMADAS DE CAPITAL.**
20. **AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, 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 EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁ ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE EN SOCIEDADES PROMOVIDAS, CUYA INFORMACIÓN PUEDE LLEGAR A SER LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LAS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.**
21. **EL ADMINISTRADOR ES UNA AFILIADA DEL ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO F/302791 Y, POR VIRTUD DE LAS DISPOSICIONES DE EXCLUSIVIDAD CONTENIDAS EN DICHO FIDEICOMISO F/302791, EL FIDEICOMISO PODRÍA ESTAR SUJETO A CIERTAS RESTRICCIONES PARA HACER INVERSIONES QUE SON CONSISTENTES CON LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE DICHO FIDEICOMISO HASTA QUE LAS OBLIGACIONES DE EXCLUSIVIDAD RESPECTIVAS HAYAN VENCIDO.**
22. **EXISTE EL RIESGO DE QUE SE MODIFIQUEN LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS ACTUALMENTE EN LA LISR, DE TAL FORMA QUE DESAPAREZCAN LOS REGÍMENES CONTENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA MISMA, LO QUE DERIVARÍA EN QUE EL RÉGIMEN APLICABLE AL FIDEICOMISO CAMBIARÍA AL CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 13 DE LA LISR. LO ANTERIOR PUDIERE TENER UN EFECTO ADVERSO SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE LAS RESERVAS Y DISTRIBUCIONES, ASÍ COMO EN LA APLICACIÓN DE FLUJOS Y RECURSOS. ASIMISMO EXISTE EL RIESGO DE QUE LAS AUTORIDADES FISCALES TOMEN LA POSICIÓN DE CONSIDERAR AL FIDEICOMISO COMO UN FIDEICOMISO NO SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA LISR, LO CUAL RESULTARÍA EN LA NECESIDAD DE CUMPLIR CON CIERTOS PAGOS, TRÁMITES Y OTRAS OBLIGACIONES FISCALES POR PARTE DEL FIDEICOMISO Y EVENTUALMENTE POR ALGUNOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ESTA SITUACIÓN PUDIERA PRESENTARSE EN CASO DE QUE SE DIERAN LOS SIGUIENTES SUPUESTOS: QUE LAS ACCIONES DE LAS SOCIEDADES PROMOVIDAS QUE SE ADQUIERAN SE ENAJENEN ANTES DE HABER TRANSCURRIDO AL MENOS UN PERÍODO DE DOS AÑOS CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE SU ADQUISICIÓN. QUE EL FIDEICOMISO TENGA UNA DURACIÓN MAYOR A 10 AÑOS, EN CUYO CASO SÓLO LOS INGRESOS OBTENIDOS CON POSTERIORIDAD A DICHO PLAZO QUEDARÍAN FUERA**

DEL RÉGIMEN PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 192 Y 193 DE LA LISR. QUE NO SE DISTRIBUYA AL MENOS EL 80% (OCHENTA POR CIENTO) DE LOS INGRESOS QUE RECIBA EL FIDEICOMISO EN EL AÑO, A MÁS TARDAR DOS MESES DESPUÉS DE TERMINADO EL MISMO, CONFORME A LA MECÁNICA ESTABLECIDA EN LAS DISPOSICIONES FISCALES. QUE NO SE INVIERTAN LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO EN LAS INVERSIONES PERMITIDAS, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 192 DE LA LISR Y DE LA REGLA 3.21.4.2 DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL VIGENTE. EN ESTE CASO, EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE VERÍA EXPUESTO A LAS IMPOSICIONES QUE LAS AUTORIDADES HACENDARIAS PUDIEREN TENER EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO QUE HICIERA EL FIDUCIARIO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES A SU CARGO Y, EN TÉRMINOS DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 13 DE LA LISR, DICHAS AUTORIDADES PODRÍAN CONSIDERAR QUE LOS TENEDORES ESTÉN OBLIGADOS A RESPONDER POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE POR SU CUENTA DEBIÓ CUMPLIR EL FIDUCIARIO. RESPECTO DE LA CESIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE PUDIERAN LLEVAR A CABO LOS TENEDORES, ÉSTOS DEBERÁN DETERMINAR SU GANANCIA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 193 DE LA LISR.

23. **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS SON UN INSTRUMENTO DISTINTO AL DE UNA FIBRA POR LO QUE NO CALIFICARÁN BAJO EL RÉGIMEN FISCAL ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. NO OBSTANTE QUE, LA NATURALEZA DEL ACTIVO EN EL CUAL INVERTIRÁ EL FIDEICOMISO SON INMUEBLES Y QUE EL OBJETIVO PRINCIPAL DEL FIDEICOMISO ES LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES EN MÉXICO EL FIDEICOMISO NO ESTÁ OBLIGADO A DISTRIBUIR ENTRE LOS TENEDORES, EL 95% DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR. POR LO TANTO, EL FIDEICOMISO NO CALIFICARÁ COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES PARA EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 LISR, POR CONSIGUIENTE, EL FIDEICOMISO SERÁ CONSIDERADO POR LAS AUTORIDADES FISCALES COMO UN INSTRUMENTO DISTINTO Y NO TENDRÁ LOS BENEFICIOS DE UNA FIBRA.**

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

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

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. VERTEX RE DOS CREE 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 Y SERÁN DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS. POR LO TANTO, NO DEBE HABER UNA CONFIANZA EXCESIVA EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS Y EN DICHA INFORMACIÓN.

NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA DAR CUALQUIER INFORMACIÓN O PARA REALIZAR CUALQUIER DECLARACIÓN SALVO POR AQUELLAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE Y, EN CASO DE QUE DICHA INFORMACIÓN SEA PROPORCIONADA O DICHA DECLARACIÓN SEA REALIZADA, NO SE DEBE CONSIDERAR QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN HA SIDO AUTORIZADA O ES CONFIABLE SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE VERTEX RE DOS.

LAS TASAS INTERNAS DE RETORNO PROYECTADAS EN ESTE PROSPECTO FUERON CALCULADAS UTILIZANDO UN MODELO Y SE BASAN EN SUPUESTOS ESTABLECIDOS POR VERTEX RE DOS. LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN FUTUROS, EL VALOR DE LOS ACTIVOS Y LAS CONDICIONES DE MERCADO AL MOMENTO DE REALIZARSE LA DESINVERSIÓN, LAS RESTRICCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES SOBRE TRANSFERENCIAS QUE PUEDAN LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS VEHICULOS RELACIONADOS, LOS CUALES PODRÍAN DIFERIR DE LOS SUPUESTOS Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SE BASARON LAS VALUACIONES UTILIZADAS PARA ELABORAR LA INFORMACIÓN DE DESEMPEÑO ANTERIOR CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. EN CONSECUENCIA, LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE LOS RETORNOS PROYECTADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS RETORNOS PROYECTADOS NO DEBERÁN CONSIDERARSE COMO UNA DECLARACIÓN O COMO UNA GARANTÍA DE QUE CUALQUIER OPERACIÓN EN ESPECÍFICO REFLEJARÁ ALGÚN DESEMPEÑO EN PARTICULAR O DE QUE TENDRÁ O ES POSIBLE QUE TENGA ALGÚN RESULTADO EN PARTICULAR O DE QUE LOS INVERSIONISTAS PODRÁN EVADIR PÉRDIDAS, INCLUYENDO PÉRDIDAS TOTALES DE SUS INVERSIONES. TODOS LOS DATOS Y LA INFORMACIÓN NUMÉRICA CONTENIDA EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

VERTEX RE DOS RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS QUE CONSIDEREN CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN LA INVERSIÓN EN LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN MEXICO.

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

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico), S.A. de C.V., Grupo
Financiero Credit Suisse (México).

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2015-009 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 “BMV”).

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

Este Prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, así como en la página del Fiduciario www.banamex.com/es/empresas_corporativos/fiduciario/emisiones_publicas.htm y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación 153/6076/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015.

México, D.F. a 23 de diciembre de 2015.

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL....1
1. Glosario de Términos y Definiciones....1
2. Resumen Ejecutivo....16
3. Factores de Riesgo....27
3.1. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles....27
3.2. Factores de Riesgo relacionados con la estructura del Fideicomiso y sus Operaciones....29
3.3. Factores de Riesgo relacionados con las inversiones inmobiliarias en México....39
3.4. Factores de Riesgo relacionados con el Administrador....42
3.5. Factores de Riesgo relacionados con las Sociedades Promovidas y las Inversiones....46
3.6. Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México y en el Entorno Internacional....49
3.7. Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados....50
4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso....52
5. Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV....53
6. Documentos de carácter público....54
II. LA OFERTA....55
1. Características de la Oferta....55
1.1 Emisor....55
1.2 Fideicomitente....55
1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar....55
1.4 Administrador....55
1.5 Tipo de Valor....55
1.6 Clave de Pizarra....55
1.7 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles....55
1.8 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial....55
1.9 Número Total de Certificados Bursátiles....55
1.10 Denominación....55
1.11 Precio de Colocación....56
1.12 Monto de la Emisión Inicial....56
1.13 Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)....56
1.14 Acto Constitutivo....56
1.15 Fines del Fideicomiso....56
1.16 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública....56
1.17 Fecha de la Oferta Pública....56
1.18 Fecha de Cierre de Libro....57
1.19 Fecha de la Construcción del Libro....57
1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos....57
1.21 Fecha de Emisión Inicial....57
1.22 Fecha de Registro en la BMV....57
1.23 Fecha de Cruce y Liquidación....57
1.24 Mecanismo de colocación....57
1.25 Vigencia de la Emisión....57
1.26 Amortización....57
1.27 Llamadas de Capital....57
1.28 Distribuciones....58
1.29 Patrimonio del Fideicomiso....58
1.30 Lugar y Forma de Pago....58
1.31 Recursos Netos de la Emisión Inicial:....58
1.32 Casos de Incumplimiento....59
1.33 Derechos que confieren a los Tenedores....59
1.34 Fuente de Pago y Distribuciones....60
1.35 Asambleas de Tenedores....60
1.36 Depositario....60
1.37 Representante Común....61
1.38 Sustitución del Representante Común....61
1.39 Posibles Adquirentes....61
1.40 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles....61
1.42 Autorización CNBV....62
2. Destino de los Recursos....63
3. Plan de Distribución....64
4. Gastos Relacionados con la Emisión....66
5. Funciones del Representante Común....67
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante....71
III. EL FIDEICOMISO....72

1. Historia y desarrollo del Fideicomiso....72
2. Descripción del Negocio....72
2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir....74
2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos....74
2.3 Principales clientes....74
2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal....74
2.5 Recursos humanos....74
2.6 Información de mercado....74
2.7 Estructura de administración....74
2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales....75
2.9 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios....75
2.10 Distribuciones....76
3. Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso....76
3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso....79
3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios....79
3.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus Ingresos....79
3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones....81
3.6 Informe de deudores relevantes....92
4. Contratos y acuerdos....92
4.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso....92
4.2. Extracto de los Términos y Condiciones de Administración....157
4.3. Resumen del Acta de Emisión....164
5. Administrador....164
6. Comisiones, costos y gastos del Administrador....168
7. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés....169
8. Auditor Externo....169
9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores....170
10. Mercado de capitales....170
10.1 Estructura del fideicomiso y principales tenedores....170
10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores....170
10.3 Formador de mercado....170
11. Otras características del Fideicomiso....170
IV. EL ADMINISTRADOR....184
1. Historia y desarrollo del Administrador....184
2. Descripción del negocio....184
2.1. Actividades principales....184
2.2. Recursos humanos....184
2.3. Estructura Corporativa....184
2.4. Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales....185
3. Administradores y Accionistas....185
V. EL SECTOR INMOBILIARIO EN MÉXICO....195
1. Estado del sector inmobiliario en México....195
2. Los sectores inmobiliarios en México....196
VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO....206
1. Información financiera seleccionada del fideicomiso....206
2. Informe de créditos relevantes....206
3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación....206
3.1 Resultados de la operación....206
3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital....206
3.3 Control interno....206
4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas....206
VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA....207
1. Información financiera seleccionada....207
2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación....207
2.1 Resultados de la operación....207
2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital....207
VIII. PERSONAS RESPONSABLES....208
IX. ANEXOS....214
ANEXO 1 Acta de Emisión....214
ANEXO 2 Opinión Fiscal....215
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso....216
ANEXO 4. Opinión Legal....217
ANEXO 5. Consideraciones Fiscales....218
ANEXO 6. Título que ampara la emisión....222
ANEXO 7. Términos y Condiciones de Administración....223

ANEXO 8. Reporte de Aseveraciones 224

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de colocación

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

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. Glosario de Términos y Definiciones

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

"Acta de Emisión" significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles a ser emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

"Activos de Inversión" significa cualquiera de los siguientes activos: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos derivados de dichos créditos), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores.

"Administrador" significa Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter.

"Administrador Sustituto" significa un administrador sustituto que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto y que haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

"Afiliada" significa, con respecto de cualquier Persona específica, cualquier otra Persona que ejerza el Control, sea Controlada por, o se encuentre bajo Control común con dicha Persona específica.

"Aportación Inicial" significa la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100) que el Fideicomitente transfiere al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, para los Fines del Fideicomiso.

"Aportación Mínima Inicial" significa la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial a ser realizada por el Fiduciario por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

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

"Asamblea Inicial" significa la Asamblea de Tenedores que deberá celebrarse a partir de la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en donde los Tenedores deberán discutir y resolver los asuntos previstos en el párrafo (f) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Auditor Externo" significa el auditor externo contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio e independiente del Administrador y del Fiduciario.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

"Autorizaciones Requeridas" significa, con respecto de cada Inversión, la autorización de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

"Calendario de Compromisos de Inversión" significa el calendario tentativo de inversión, en el cual se establecen los plazos en los que el Administrador estima se deberán realizar las Inversiones así como las Desinversiones, en uno y otro caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador. Véase Apartado *"I. Información General – 2. Resumen Ejecutivo"* de este Prospecto.

"Caso de Incumplimiento" significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

(i) que el Monto de Inversión Comprometido no represente por lo menos el 30% del Monto Destinado a Inversiones dentro de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial;

(ii) que ocurra una Causa de Remoción del Administrador;

(iii) que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso;

(iv) que los Funcionarios Clave dejen de cumplir de manera significativa con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, según sea confirmado por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable; o

(v) que el Administrador, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquiera de sus Socios, no paguen el Compromiso del Administrador, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador (o cualquiera de sus Socios) estuviere obligado a pagar dicho Compromiso del Administrador.

"Causa de Remoción del Administrador" significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

(i) que el Administrador o los Funcionarios Clave incurran en actos con dolo, mala fe, o negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dichos actos resulten en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dichos actos dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Comité Técnico, el Fiduciario o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos actos;

(ii) que el Administrador o los Funcionarios Clave incumplan con sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dicho incumplimiento resulte en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dicho incumplimiento dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que el Fiduciario, el Comité Técnico o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos incumplimiento; y

(iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador.

"Certificados" o "Certificados Bursátiles" significa conjuntamente, los títulos de crédito al portador denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV.

"Circular Única" significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean modificadas.

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

"Co-Inversionista Terceros" significa aquellas Personas con las cuales, previa instrucción del Administrador, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones, conjuntamente y de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

"Comisión por Desempeño" significa la referencia colectiva a los pagos que se deban hacer al Administrador conforme a los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico" significa aquel comité técnico establecido de conformidad con el Artículo 80 de la LIC que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Competidor" significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador; en el entendido, que (i) no se considerarán "competidores" a las empresas que califiquen como "administradoras de fondos para el retiro" ni como "sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro" en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

"Compromiso del Administrador" significa la obligación del Administrador de invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso por Certificado" significa el número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente.

"Compromisos Restantes de los Tenedores" significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que el Administrador deberá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier de que un Tenedor no cumpla con una Llamada de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

"Compromiso Vinculante" significa, con respecto de cualquier Inversión, cualquier contrato o convenio celebrado por el Fideicomiso o por cualquier Sociedad Promovida que sea legalmente exigible, conforme al cual el Fideicomiso, directamente o indirectamente a través de una Sociedad Promovida, haya quedado obligado a realizar una Inversión o a celebrar Contratos de Inversión con un tercero en un plazo determinado.

"Conflicto de Interés" significa, respecto de cualquier Persona, cualquier actividad llevada a cabo por dicha Persona en la cual los intereses de dicha Persona sean contrarios a los intereses de otra Persona.

"Conflicto de Interés del Administrador" significa cualquier Conflicto de Interés entre el Administrador y el Fideicomiso, cualquier Sociedad Promovida, o cualquier Inversión, surgido o que pueda llegar a surgir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, cualquier actividad relacionada con la evaluación del desempeño del Administrador, con la evaluación de los términos del mandato del Administrador, o con la aprobación de operaciones del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida con el Administrador o cualquier Persona Relacionada del Administrador.

"Contador Designado" significa el contador público independiente de reconocido prestigio en México, contratado por el Fiduciario (conforme a las instrucciones escritas del Administrador) encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"Contraprestación por Administración" significa la contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración que el Administrador tendrá derecho a recibir a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Terminación de conformidad con la Cláusula 6 de los Términos y Condiciones de Administración.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

"Contrato de Administración" significa el Contrato de Administración que en su caso celebre un Administrador Sustituto con el Fiduciario y el Representante Común, conforme a lo previsto en los Términos y Condiciones de Administración.

"Contrato de Colocación" significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador, para llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

"Contrato de Operación" significa el contrato de operación a ser celebrado con un Socio Operador para realizar la Inversión descrita en el Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión.

"Contratos de Inversión" significa, respecto de cualquier Inversión, la referencia colectiva a todos y cada uno de los contratos, convenios, resoluciones, actas o documentos, cualquiera que sea el nombre con el cual se les designe, que sean necesarios para realizar dicha Inversión, los cuales deberán ser celebrados por la Sociedad Promovida o una Afiliada o Subsidiaria, los cuales establecerán los términos y condiciones de dicha Inversión incluyendo, sin limitación, contratos de compra venta de inmuebles, contratos de compra venta de acciones o partes sociales, contratos de sociedad, estatutos sociales, convenios entre accionistas, contratos de crédito y pagarés.

"Control" significa la capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes:

(a) imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral;

(b) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; y

(c) dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

"Criterios de Elegibilidad" significa los criterios propuestos por el Administrador y con los cuales deberán cumplir todas las Inversiones. Véase Apartado *"III. El Fideicomiso — "Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* de este Prospecto.

"Cuenta de Flujos" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los Flujos de las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(d) del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta de Inversiones" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que se depositarán los montos necesarios para hacer Inversiones y otras aplicaciones de recursos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta del Administrador" significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Administrador a nombre del Administrador en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, número 0228529596, CLABE 072180002285295968, Beneficiario Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los Términos y Condiciones de Administración.

"Cuenta General" significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso, en Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, número 559220, CLABE 002180087005592205,Fideicomiso F/179724, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario podrá abrir una sub-cuenta de la Cuenta General en Dólares.

"Cuenta para Llamadas de Capital" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los montos derivados de las Llamadas de Capital de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(b).

"Cuentas del Fideicomiso" significa la referencia colectiva a la Cuenta General, Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta de Flujos, y cualesquiera otras cuentas y/o Sub-cuentas que abra el Fiduciario a nombre del Fiduciario conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.

"Desinversión" significa (i) la venta, enajenación o amortización de los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas, (ii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas, y/o (iii) cualquier otra recuperación de las Inversiones que haya realizado el Fiduciario en cumplimiento de las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

"Día Hábil" significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que las oficinas principales de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

"Distribuciones" significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Documentos de la Emisión" significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, a los Términos y Condiciones de Administración, al Título, el Acta de Emisión y a todos los anexos de dichos contratos, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

"Dólares" y "EU$" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

"Efecto Adverso Significativo" significa, respecto de cualquier Persona, un efecto adverso sobre los negocios, activos, responsabilidades o condición (financiera o de cualquier otra naturaleza) de dicha Persona por un monto en Pesos superior a 10% del Monto Máximo de la Emisión.

"Ejercicio Fiscal" significa cada año terminando el 31 de diciembre, excepto cuando se prevea otra fecha según la Ley Aplicable.

"Emisión Adicional" significa las emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital sujetas a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que el Fiduciario llevará a cabo de conformidad con el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso.

"Emisión Inicial" significa la primera emisión de Certificados, que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

"Emisiones" significa, colectivamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de Certificados que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

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

"Endeudamiento" significa el conjunto de pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Cierre de Inversión" significa, con respecto a cualquier Inversión, la fecha en que la Sociedad Promovida correspondiente deba realizar dicha Inversión y celebrar los Contratos de Inversión respectivos.

"Fecha de Distribución" significa el último Día Hábil de cada trimestre calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Emisión Inicial" significa el Día Hábil en que los Certificados de la Emisión Inicial sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"Fecha de Registro" significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva.

"Fecha Ex-Derecho" significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha de Registro que corresponda.

"Fecha Límite de Suscripción" significa la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional.

"Fecha de Terminación" significa la fecha en la que todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido desinvertidos y el producto de dicha desinversión haya sido distribuido por el Fiduciario a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Fideicomisarios" significa los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

"Fideicomiso" significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso

"Fideicomiso F/302791" significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/302791 de fecha 10 de marzo de 2011, celebrado entre Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como representante común; y por virtud del cual se emitieron los certificados de capital de desarrollo identificado con clave de pizarra VERTEXCK 11.

"Fideicomitente" significa Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

"Fiduciario" significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso.

"Fines del Fideicomiso" significa los fines del Fideicomiso descritos en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

"Flujos" significa, respecto de cada Inversión, los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario en la Cuenta de Flujos respecto de dicha Inversión de conformidad con la Cláusula 10.2(d) del Contrato de

Fideicomiso, ya sea por medio de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones, pagos de dividendos, o como resultado de la Desinversión de dichas Inversiones.

"Funcionarios Clave" significa los señores Ricardo Zúñiga Massieu y Adrián Aguilera Pineda, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

"Gastos Aplicables para el Retorno" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento efectivamente pagados a dicha fecha de determinación, con excepción de los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales y de aquellos gastos incurridos por el pago de indemnizaciones que no hayan sido generados por causas imputables al Administrador.

"Gastos Continuos" significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Contraprestación por Administración), (iii) adeudos del Fideicomiso, (iv) Inversiones, Compromisos Vinculantes, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado, comprometido o reservado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión (v) Inversiones de Seguimiento, y (vi) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, así como todos los pagos de IVA relacionados con los anteriores.

"Gastos de Emisión" significa, respecto de cualquier Emisión que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (a) tratándose de la Emisión Inicial, los Gastos de la Emisión Inicial, y (b) tratándose de cualquier Emisión Adicional y/o Reapertura, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de dicha Emisión Adicional, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario en relación con dicha Emisión Adicional, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados de dicha Emisión Adicional en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por la sustitución del Título para evidenciar los Certificados de dicha Emisión Adicional, (iv) los gastos por los trámites de actualización en relación con dicha Emisión Adicional, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión Adicional, (vi) en su caso, las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con dicha Emisión Adicional, y (vii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de Inversión" significa todos los gastos que por instrucción por escrito del Administrador el Fiduciario deba erogar para llevar a cabo las Inversiones, para mantener y monitorear dichas Inversiones y para llevar a cabo las Desinversiones, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables así como gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dichas Inversiones y Desinversiones; en el entendido, que los Gastos de Inversión incluirán cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de la Emisión Inicial" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Fideicomiso, al Administrador y/o al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de Mantenimiento" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión,

incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo, (iv) los honorarios del Valuador Independiente, así como los gastos incurridos derivados de las valuaciones a que se refiere la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los honorarios de los auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que le den servicio al Administrador o que hayan asesorado al Administrador, al Fideicomiso, al Representante Común o a cualquiera de las Sociedades Promovidas, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, incluyendo, sin limitación, viáticos gastos de viaje, gastos incurridos para generar oportunidades de Inversión, cuotas para asistir o patrocinar eventos en los cuales se puedan generar oportunidades de Inversión o de Desinversión, cuotas anuales de Asociaciones relevantes que asistan al Administrador en generar oportunidades de Inversión o de Desinversión y demás gastos del Administrador incurridos en relación con inversiones potenciales (ya sea que las mismas sean o no consumadas), y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de cualquier inversión, todos los gastos del Administrador derivados del pago de impuestos, de litigios, de indemnizaciones y gastos derivados de seguros; en el entendido, que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero podrán incurrir estos gastos por adelantado y el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(a)(iii)(2) del Contrato de Fideicomiso, (vii) todos los gastos de terceros derivados de la elaboración de los Reportes y demás obligaciones de entrega de información por parte del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme a el Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales, (x) los costos y cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, aquellas indemnizaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Contraprestación por Administración, la Comisión por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

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

"Intermediario Colocador" significa Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

"Inversión" significa una inversión en Activos de Inversión que realice el Fideicomiso, a través de una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente (incluyendo sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invierta en Activos de Inversión de conformidad con los términos del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso.

"Inversión de Seguimiento" significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso en una Inversión existente para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente.

"Inversiones Adicionales" significa las inversiones (a) respecto de las cuales exista un Compromiso Vinculante previo, (b) respecto de las cuales se hayan previsto pagos a plazos en los Contratos de Inversión respectivos, (c) respecto de las cuales el Administrador hubiere obtenido las Autorizaciones Requeridas durante el Periodo de Inversión, y/o (d) que califiquen como Inversiones de Seguimiento.

"Inversiones Permitidas" significa las inversiones temporales que llevará a cabo el Fiduciario con las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en (1) en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, con fecha de vencimiento menor o igual a 1 año; (2) en acciones de sociedades de inversión o *trackers* sobre (i) instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México denominados en Pesos o (ii) instrumentos de deuda gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México denominados en Dólares o (3) en inversiones a través de reportos de valores descritos en el inciso (1) anterior, celebrados con una contraparte que cuente con una calificación de "AAA" en la escala nacional, o su equivalente, otorgada por lo menos por 2 (dos) agencias calificadoras debidamente autorizadas por la CNBV; en el entendido que, en cualquier caso, todas las inversiones deben tener una fecha de vencimiento que permita al Fiduciario cumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso en el entendido, además, que en ningún caso se llevarán inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades

criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política.

"Inversionista Aprobado" significa cualquiera inversionistas mexicanos que sean considerados como inversionistas institucionales o calificados para girar instrucciones a la mesa y que califiquen conforme a la Ley Aplicable como cualquier de los siguientes:: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

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

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

"LGSM" significa la Ley General de Sociedades Mercantiles, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

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

"Límite de Apalancamiento" significa el límite de Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas), es decir el 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso.

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

"Llamada de Capital" significa el requerimiento por parte del Fiduciario a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los fines previstos en la Cláusula 7.1 (a) del Contrato de Fideicomiso.

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

"Memorándum de Inversión" significa el memorándum de inversión preparado por el Administrador quien lo someterá a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, para obtener las Autorizaciones Requeridas, en el que identifique las inversiones potenciales del Fideicomiso, que cubra por lo menos lo siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión que se lleve a cabo, directa o indirectamente en la Sociedad Promovida correspondiente.

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto Acumulado de las Emisiones" significa, en cualquier fecha de determinación, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Monto Bruto Destinado a Inversiones" significa el monto que, en la Fecha de Emisión Inicial, resulte de restar (a) al Monto Máximo de la Emisión, (b) los Gastos de la Emisión Inicial.

"Monto de Inversión" significa el monto que sea necesario para realizar una Inversión que haya sido determinado por el Administrador en un Memorándum de Inversión; en el entendido, que dicho monto incluirá los Gastos de Inversión proyectados en el Memorándum de Inversión para dicha Inversión y los costos y gastos de constitución o adquisición de la Sociedad Promovida relativa a dicha Inversión (incluyendo el pago y suscripción del capital social de la misma).

"Monto Destinado a Inversiones" significa, en la Fecha de Emisión Inicial, (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial, más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (c) la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos y la Reserva de Gastos Especiales; en el entendido, que posteriormente a cada Llamada de Capital, el Monto Destinado a Inversiones será modificado por el Administrador, mediante notificación previa y por escrito para el Representante Común y al Fiduciario, conforme a lo siguiente, (i) los Recursos Netos de las Emisiones a dicha fecha, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores a dicha fecha, menos (iii) la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos y la Reserva de Gastos Especiales.

"Monto de la Emisión Inicial" significa el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

"Monto Máximo de la Emisión" significa hasta $3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que el monto de la Emisión Inicial (el cual deberá ser equivalente al monto de la Aportación Mínima Inicial) y de la Emisiones Adicionales que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del Monto Máximo de la Emisión; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión. El Monto Máximo de la Emisión será ampliado cuando se efectúe una Reapertura de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Monto Total Invertido" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que hayan efectivamente desembolsados de la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que una vez llevada a cabo una Emisión Adicional, los Recursos Netos de las Emisiones que se encuentren depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital (excluyendo montos desembolsados para constituir las Reservas) se convertirán en parte del Monto Total Invertido; en el entendido, que cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas como parte del Monto Total Invertido para efectos de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Monto Total Invertido Actual" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de (a) los montos que hayan sido transferidos de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso cuyas Inversiones no hayan sido totalmente Desinvertidas en dicha fecha de determinación, más (b) los montos que hayan sido comprometidos a Inversiones.

"Normas Internacionales de Información Financiera" significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

"Pago Preferente" significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al inciso (a)(ii) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Parte Controladora" significa inicialmente el Administrador, y en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común actuando de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y solamente hasta en tanto sea designado un Administrador Sustituto.

"Patrimonio del Fideicomiso" significa (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital;(c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones; (d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso; (e) los Flujos;(f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;(g) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Periodo de Exclusividad" significa el periodo que va de la Fecha de Emisión hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones de conformidad con el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión.

"Periodo de Inversión" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que sea el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2019); en el entendido, que en caso de que se extienda el Periodo de Inversión por un año adicional conforme a la Cláusula 6.5, el Periodo de Inversión terminará en la fecha que sea el quinto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2020).

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

"Persona Independiente" significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

(a) los directivos relevantes o empleados de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, así como sus comisarios; en el entendido, que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o

(b) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando (según dichos términos se definen en la LMV) en las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o

(c) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o

(d) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador; en el entendido, que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador (según sea el caso) representen más del 10% de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 meses anteriores a la fecha de

nombramiento; y en el entendido, además, que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% de los activos de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador (según sea el caso) o de su contraparte; o

(e) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (d) anteriores; o

(f) cualquier persona que haya prestado el servicio de auditor externo de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador, o como auditor externo de cualquier entidad que forme parte del mismo grupo corporativo de cualquiera de ellos, dentro de los 12 meses anteriores a su designación.

"Persona Pre-Aprobada" significa en el siguiente orden de prelación (i) Héctor Sosa Herrera, y (ii) Fernando Delgado Rios, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

"Persona Relacionada" significa, respecto de cualquier Persona, Sociedad Promovida, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, el Fideicomitente, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones:

(a) Las Personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenece dicha Persona, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;

(b) Las Personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicha Persona;

(c) El cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;

(d) Las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicha Persona; o

(e) Las personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa (según dichos términos se definen en la LMV).

(f) Cualquier vehículo de inversión (i de cualquier otra naturaleza) que sea administrador por los ejectuvios principales del Administrador.

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

"Préstamo" significa los préstamos que en su caso, el Fiduciario otorgue, a las Sociedades Promovidas (por instrucciones del Administrador) de conformidad con lo previsto en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Proveedor de Precios" significa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., quien fungirá como el proveedor de precios autorizado por la CNBV y llevará a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

"Proveedores Pre-Aprobados" significan los proveedores que se mencionan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo L.

"Reapertura" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Recursos Netos de la Emisión Inicial" significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos los Gastos de la Emisión Inicial.

"Recursos Netos de las Emisiones" significa, en cualquier fecha de determinación, el monto resultante de restar el Monto Acumulado de las Emisiones a dicha fecha de determinación, menos los Gastos de Emisión de cada una de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación.

"Reporte Anual" significa el reporte anual que el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar el 30 de junio de cada año calendario en los términos del Anexo N Bis 3 de las Circular Única.

"Retorno del Capital" significa el reporte preparado por el Administrador, con por lo menos 6 (seis) días naturales de anticipación a cada Fecha de Distribución en términos del Contrato de Fideicomiso y en el cual se establezca que (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 10.4, del Contrato de Fideicomiso con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes.

"Reporte Mensual" significa el reporte preparado por el Administrador dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

"Reporte Trimestral" significa el reporte trimestral a ser preparado por el Administrador y entregado al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá contener la información prevista en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

"Reportes" significa la referencia colectiva al Reporte Anual, Reporte de Distribuciones, Reporte Mensual y Reporte Trimestral.

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

"Requisitos del Administrador Sustituto" significa los siguientes requisitos con los que el Administrador Sustituto o sus principales ejecutivos deberán cumplir:

(i) tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,

(ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,

(iii) tener la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y

(iv) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

"Requisitos para Endeudamiento" significa los requisitos con los que deberán cumplir los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas). Véase Apartado *"III. El Fideicomiso —Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* de este Prospecto.

"Reserva de Administración" significa el monto calculado por el Administrador que sea necesario para cubrir en todo momento la Contraprestación por Administración durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva de Gastos" significa el monto calculado por el Administrador que sea necesario para cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva de Gastos Especiales" significa una reserva que será utilizada para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

"Reservas" significa, colectivamente, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

"" significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al párrafo (a)(i) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Sesión Inicial" significa la sesión inicial del Comité Técnico que deberá tener lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, en donde se discutan y, en su caso, aprueben los puntos previstos en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Sociedad Promovida" significa cualquier sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada constituida o creada conforme a la legislación mexicana cuyas acciones o partes sociales no se encuentren listadas en bolsa, o en cualquier fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invertirá en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV.

"Socio Operador" significa, con respecto de cada Inversión, el desarrollador inmobiliario que en su caso sea señalado en el Memorándum de Inversión correspondiente a dicha Inversión y que celebre un Contrato de Operación con la Sociedad Promovida precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en dicho Memorándum de Inversión, según se describe en el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

"Socio Pasivo" significa, con respecto de cada Inversión, la Persona que en su caso sea señalada en el Memorándum de Inversión correspondiente a dicha Inversión como socio pasivo que invertirá en dicha Inversión precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en dicho Memorándum de Inversión, según se describe en el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

"Socio Director General" significa el señor Ricardo Zúñiga Massieu.

"Socios Directores" significa los señores Adrián Aguilera Pineda, Héctor Sosa Herrera y Fernando Delgado.

"Socios" significa Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V. y MREG México, S. de R.L. de C.V., así como sus respectivos accionistas y socios, según sea el caso.

"Sub-cuenta" significa cada sub-cuenta interna que lleve al Fiduciario dentro de la Cuenta de Flujos para cada tipo de ingreso que reciba proveniente de las Inversiones, así como de los que deriven de las Desinversiones, y de los que provengan de los financiamientos otorgados, a las Sociedades Promovidas.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles, que serán representados en todo momento por el Representante Común.

"Términos y Condiciones de Administración" significan los términos y condiciones de administración, en el que se establecen las obligaciones del Administrador, adicionales a aquellas contenidas en el Contrato de Fideicomiso. Los Términos y Condiciones de Administración se agregan como Anexo 7 al presente Prospecto.

"TIIE" significa, para cualquier fecha de determinación, la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 (veintiocho) días más recientemente publicada en el Diario Oficial de la Federación de México por Banco de México, antes de dicha fecha de determinación; en el entendido, de que en caso de que TIIE deje de publicarse, "TIIE" significará cualquier tasa que Banco de México determine como la tasa sustituta de TIIE para dicho periodo.

"Título" significa el título global que documenta los Certificados Bursátiles, mismo que será depositado en el Indeval.

"Valuador Independiente" significa 414 Capital Inc., quien fungirá como valuador independiente del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Vehículo Paralelo" significa el vehículo por el cual, durante el Periodo de Inversión cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrá invertir conjuntamente con el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente en las Sociedades Promovidas.

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente Prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección *"Factores de Riesgo"*, misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás riesgos de la Emisión.

Partes

Las principales entidades que forman parte de la operación prevista en la Emisión son:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.	Fideicomitente
	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso	Administrador
	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.	Fiduciario
	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

2.1 La Operación

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que financiará el plan de negocios del Fideicomitente, esto es, financiar la inversión, en Sociedades Promovidas que a su vez inviertan en Activos de Inversión de conformidad con lo previsto en los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de hasta 6,092,000 (seis millones noventa y dos mil) Certificados Bursátiles bajo el esquema de Llamadas de Capital. Para instrumentar lo anterior, Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común (ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso* –de este Prospecto). En dicho contrato se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles para ser ofrecidos al público inversionista.

1. El Fiduciario realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% del Monto Máximo de la Emisión y los Tenedores deberán de adquirir en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

2. El Fiduciario, sujeto a que se lleve a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, podrá llevar a cabo emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital previstas en el Contrato de Fideicomiso hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión,

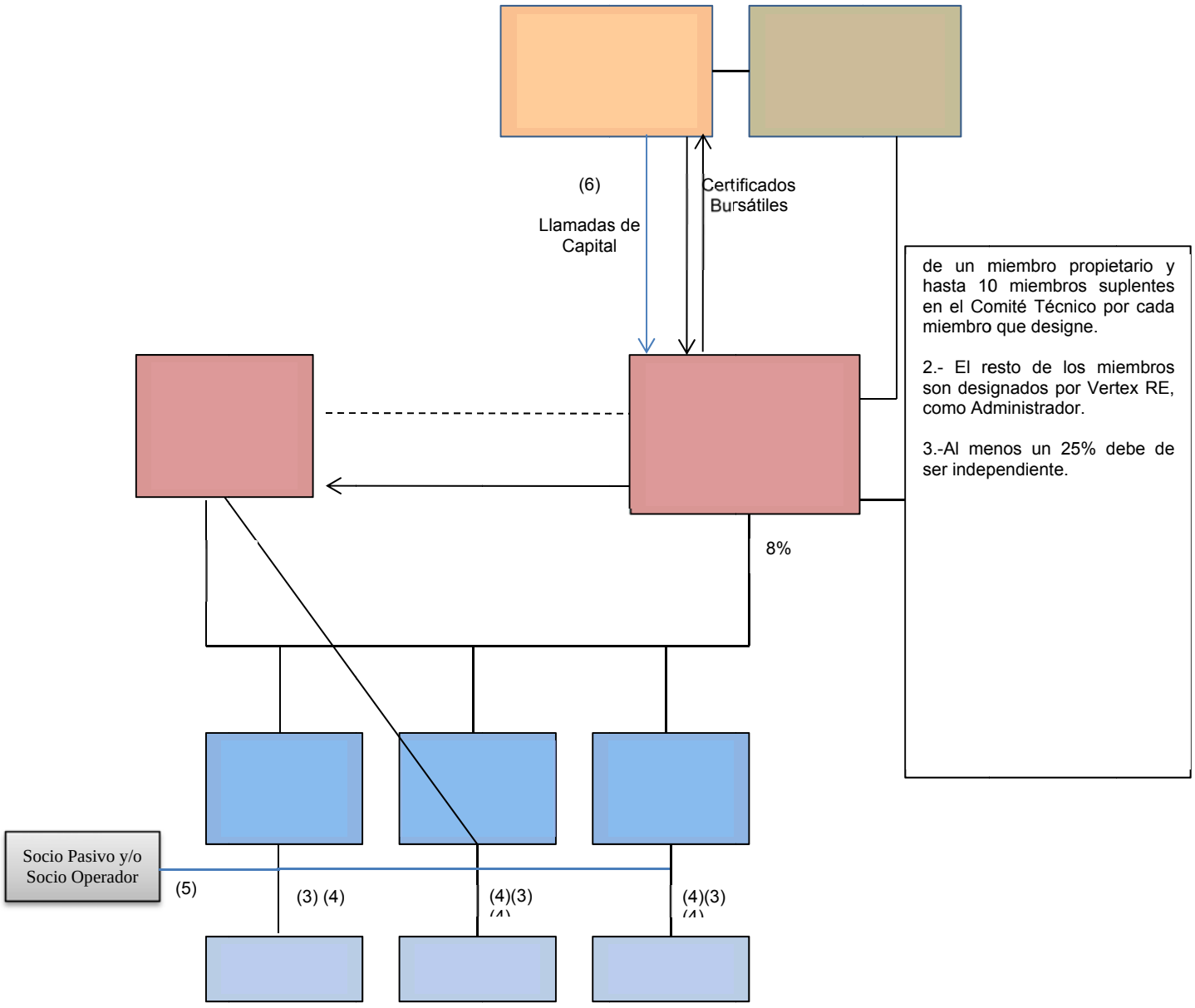
3. El Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual conste dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV-2 y pos su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión.

4. El Administrador lleva a cabo la investigación, evaluación, y estructuración de las inversiones potenciales del Fideicomiso, las cuales deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad. El Administrador elabora un Memorándum de Inversión, (ver Apartado *"III. El Fideicomiso — 3. "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" – 3.5 "Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* de este Prospecto) que deberá cubrir por lo menos los siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudieran ser parte de la Inversión, directa o indirectamente, en la Sociedad Promovida correspondiente. Todas las Inversiones deberán de ser aprobadas por el Comité Técnico, con excepción de aquellas Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo aquellas Inversiones que se realicen a través de diversas operaciones simultáneas o sucesivas en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que se consideren como una sola Inversión), las cuales deberán ser aprobadas en Asamblea de Tenedores, por aquéllos Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación.

5. El Fiduciario realizará las Inversiones mediante (i) la adquisición de las acciones o partes sociales de Sociedades Promovidas o la constitución de las mismas de conformidad con las características establecidas en el Fideicomiso, y/o (ii) el otorgamiento de Préstamos a las Sociedades Promovidas. Todas las Inversiones y las Desinversiones de las mismas se realizarán considerando el Calendario de Compromisos de Inversión.

6. El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que realice las Desinversiones conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y pague a los Tenedores y al Administrador las cantidades que les correspondan de conformidad con la prelación establecida más adelante.

A continuación una gráfica que describe la operación a llevarse a cabo:



Vertex RE Dos, directamente o a través de sus socios, deberá invertir un monto equivalente al 2% del monto de inversión de cada inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato del Fideicomiso.

(2) Las Inversiones se realizarán a través una Sociedad Promovida mediante (a) la suscripción o adquisición del 2% de las acciones o partes sociales de dichas Sociedades Promovidas y, a discreción del Administrador, (b) ya sea (i) otorgará un préstamo a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 2% del Monto de Inversión que conforme al Memorándum de Inversión deba ser invertido en la Sociedad Promovida como deuda, el cual deberá contener los mismos términos y condiciones que el Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 98%restante, (ii) aportará recursos a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 2%del Monto de Inversión que deba ser invertido como deuda de cualquier otra manera que le otorgue los mismos derechos económicos y de prelación que los del Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 98% restan, o (iii) usará a discreción del Administrador una combinación de los incisos (a) y (b) anteriores.

(3) Las Inversiones se documentan a través de contratos, convenios, resoluciones, actas o documentos, cualquiera que sea el nombre con el cual se les designe, que sean necesarios para realizar dicha Inversión, los cuales deberán ser celebrados por la Sociedad Promovida que corresponda y los cuales establecerán los términos y condiciones de dicha Inversión incluyendo, sin limitación, contratos de compra venta de inmuebles, contratos de compra venta de acciones o partes sociales, contratos de sociedad, estatutos sociales, convenios entre accionistas, contratos de crédito y pagarés.

(4) Las Inversiones podrán contar con la participación de un Socio Operador o de un Socio Pasivo, conforme a lo señalado en el Memorándum de Inversión correspondiente.

(5) En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo y/o de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo y/o Socio Operador los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo y/o Socio Operador en la Inversión correspondiente.

(6) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

2.1.1 Plan de Negocios, Calendario de Compromisos de Inversión y Diversificación

El objetivo final de Vertex RE Dos es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios, con inversiones en los diferentes sub-sectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través del desarrollo y/o la adquisición de Activos de Inversión buscando negociar estructuras de negocio con términos y condiciones que procuren rendimientos ajustados a los riesgos de cada inversión.

Para esto, Vertex RE Dos ha establecido las siguientes políticas de inversión, mismas que no podrán variar salvo con la autorización expresa del Comité Técnico (y de la Asamblea de Tenedores en el caso de Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Total de la Emisión):

El Fideicomiso podrá invertir en cualquiera de los siguientes sub-sectores, tomando las mejores oportunidades que se detecten en el entorno de:

- Centros Comerciales
- Vivienda de primera residencia (Interés social, residencial medio y residencial)
- Vivienda vacacional (o de segunda residencia).
- Edificios de oficinas
- Edificios industriales
- Hoteles de negocios
- Hoteles de playa y/o turísticos
- Desarrollos de Usos Mixtos
- Préstamos a las Sociedades Promovidas (Deuda)
- Préstamos en activos que ya generen renta o que vayan a generar renta, o cuyos ingresos, a pesar de no generar renta, se generen al momento de la venta (Deuda prendaria o subordinada)
- Préstamos de construcción en activos inmobiliarios (Deuda)
- Terrenos para el desarrollo

Diversificación. El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores:

(a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

(b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.

(c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

El Calendario de Compromisos de Inversión así como el Calendario de Desinversión estimados para este proyecto se presenta a continuación:

Calendario de Compromisos de Inversión

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
1	15%	75%
2	30%	100%
3	50%	100%
4	70%	100%
(5)	85%	100%

Calendario de Desinversiones

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
4	0%	100%
5	0%	100%
6	0%	100%
7	0%	100%
8	10%	100%
(9)	10%	100%

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, Calendario de Compromisos de Inversión y Diversificación, ver "*III. El Fideicomiso — 3. "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" – 3.5 "Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones.*" en el presente Prospecto.

2.1.2 El Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de inversión cuyo propósito es, entre otros, invertir, directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas que a su vez invertirán en Activos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución. El Fiduciario invertirá, directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas de dos maneras, mediante la suscripción de acciones o partes sociales en el capital social de las mismas y/o mediante el otorgamiento de Préstamos, a dichas Sociedades Promovidas. Finalmente, las Sociedades Promovidas, con los fondos aportados por el Fiduciario y el Administrador, invertirán en Activos de Inversión.

Los Activos de Inversión podrán ser (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones respecto de bienes inmuebles que califiquen como "ejidos" conforme a la Ley Agraria.

El Patrimonio del Fideicomiso estará conformado por: (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los Flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores. El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados,

independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

2.1.3 Las Distribuciones

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, ver "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.43.*" en el presente Prospecto.

2.1.4 Amortización

Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso serán no amortizables.

2.1.5 El Administrador

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., actuará como Administrador conforme al Fideicomiso, con el fin de que tome las decisiones de inversión conforme a lo previsto en el Fideicomiso, e instruya al Fiduciario a realizarlas y en su oportunidad lo instruya también para llevar a cabo las Desinversiones.

El Administrador es una sociedad de reciente constitución y sin antecedentes operativos, no obstante, los accionistas del Fideicomitente manejan actualmente Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., quien es el administrador del Fideicomiso F/302791, quienes además son individuos con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias.

Para mayor detalle acerca del Administrador, ver "IV *El Administrador*" en el presente Prospecto.

2.1.6 Órganos de Gobierno del Fideicomiso

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

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso – 4.1.12.*" y "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso – 4.1.13"* de este Prospecto.

2.1.6.1 Funcionarios Clave

Los Funcionarios Clave, dedicarán una parte considerable de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión. A la fecha del presente Prospecto, los Funcionarios Clave son Ricardo Zúñiga Massieu y Adrian Aguilera Pineda.

Para mayor detalle acerca de los Funcionarios Clave, ver "III. *El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.2 Extracto de los Términos y Condiciones – 4.2.8.*" en el presente Prospecto.

2.1.7 Socios Adicionales

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún

caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un Contrato de Operación precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Para mayor detalle acerca de los Socios, ver "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.35.*" en el presente Prospecto.

2.1.8 Memorándum de Inversión

Cada una de las potenciales inversiones que el Administrador pretenda llevar a cabo deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión que sea viable o recomendable al Fideicomiso conforme a los Criterios de Elegibilidad y a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos identificados de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión que se lleve a cabo, directa o indirectamente, en la Sociedad Promovida correspondiente.

Para mayor información relacionada con el Memorándum de Inversión, ver Apartado *"III. El Fideicomiso — 3. "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" – 3.5 "Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones*" de este Prospecto.

2.1.9 Endeudamiento

De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (las cuales deberán ser enviadas como copia al Representante Común), el Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá, solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas o garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmisiones a fideicomisos de garantía) en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión.

El Endeudamiento en el que incurra el Fideicomiso en todo momento se deberá ajustar a los Requisitos para Endeudamiento, mismos que se agregan al Contrato de Fideicomiso como Anexo F.

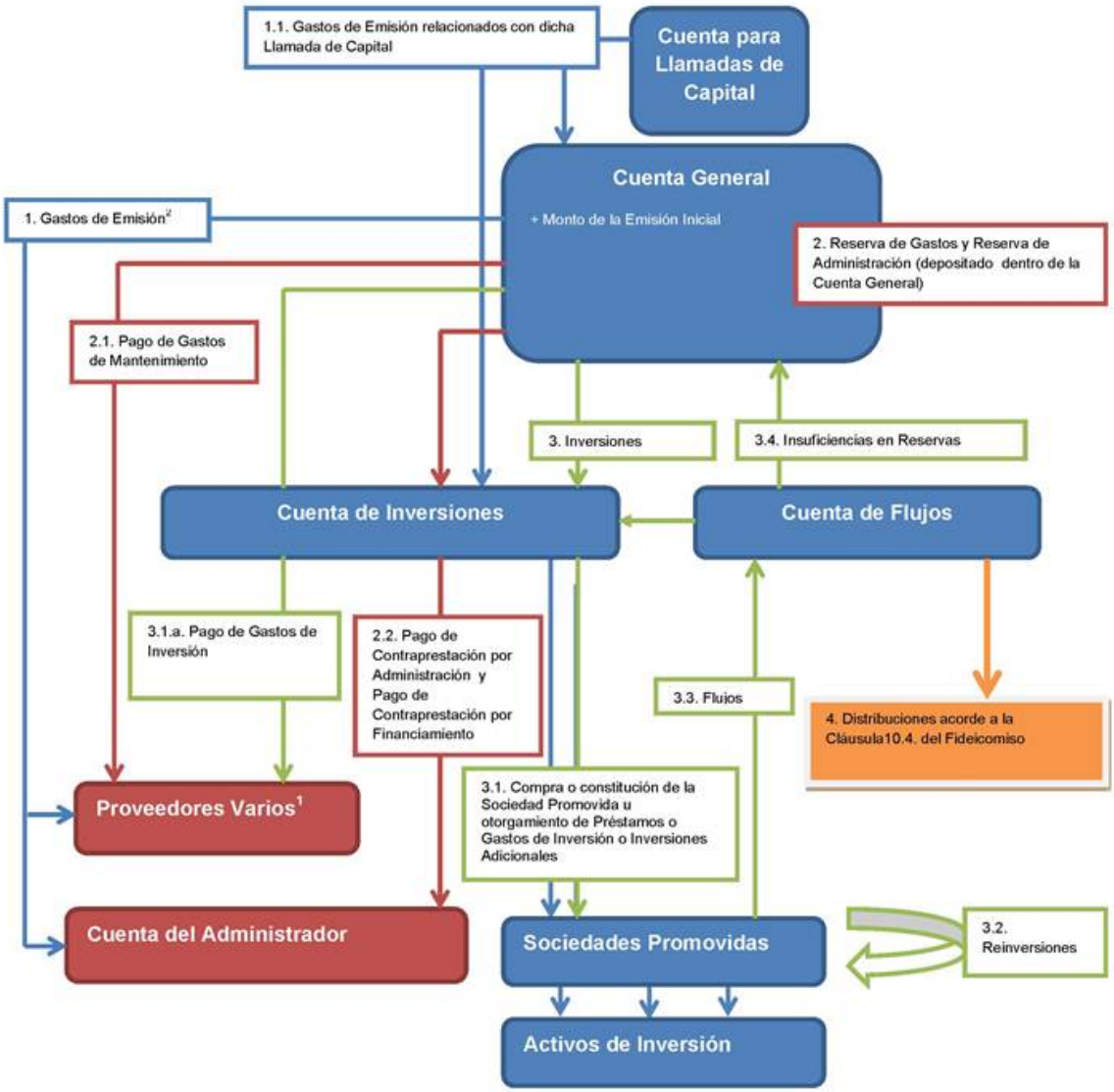
Para mayor detalle acerca del Endeudamiento, ver "*III. El Fideicomiso – 4 Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.34.*" en el presente Prospecto.

2.1.10 Cuentas y Flujos durante la vida del Fideicomiso

A continuación se presenta una descripción esquemática de los flujos durante la vida del Fideicomiso:

Cuentas del Fideicomiso Emisor

Flujos en la Fecha de Emisión y durante la vida del Fideicomiso



[1] Proveedores de Servicios relacionado con la Emisión de Certificados Bursátiles, incluyendo al Representante Común, el Fiduciario, Asesores Legales, Asesores Fiscales, Valuadores, etc.

[2] En caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario.

Para mayor detalle acerca de las Cuentas y los Flujos, ver "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.27. y 4.1.40.* " en el presente Prospecto.

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

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Para una descripción más detallada delos criterios generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores se encuentran descritos en el Apartado *"III. El Fideicomiso — Criterios generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores"* de este Prospecto.

2.1.12 Tipo de sociedades en las que el Fideicomiso Invertirá

El Fideicomiso invertirá en Sociedades Promovidas, no obstante, no existen de antemano características de las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso invertirá, salvo que deberán ser sociedades mexicanas que sean o que vayan a ser propietarias de bienes inmuebles localizados en México o que inviertan en Activos de Inversión.

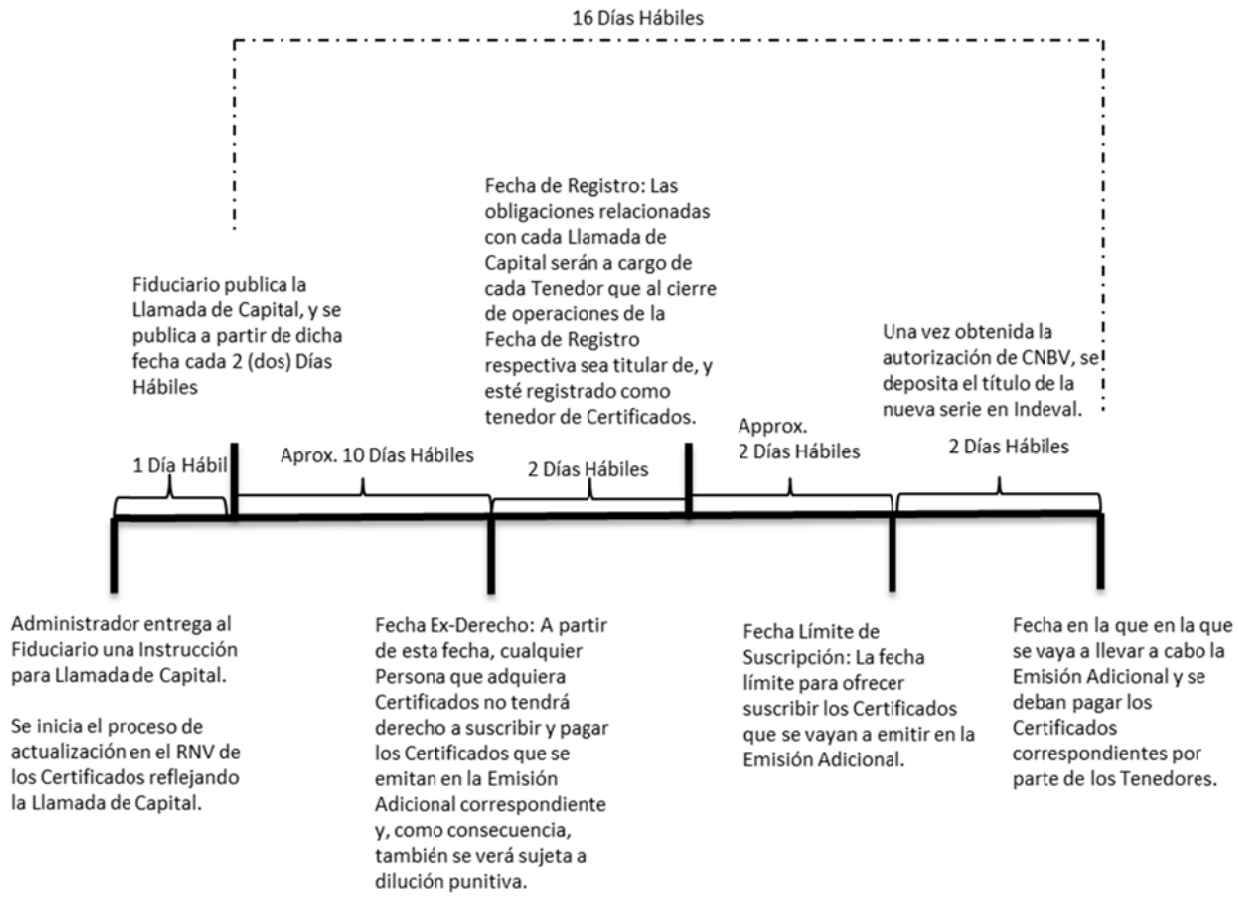
2.1.13 Participantes Relevantes

En la estructura del Fideicomiso, los participantes más relevantes son el Administrador, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores. Su integración, funcionamiento, derechos, obligaciones y demás características se describen a lo largo del presente Prospecto. Para una descripción más detallada del Administrador y de sus accionistas, ver Apartado "*IV. El Administrador".* Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.12.*" de este Prospecto.

2.1.14 Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

A continuación se esquematiza el proceso de llamadas de capital:



Para mayor detalle acerca de la mecánica, operación, tiempos, términos y consecuencias del incumplimiento de una Llamada de Capital, ver "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.33.*" del presente Prospecto.

2.1.15 Gastos de Mantenimiento

A continuación se presenta una tabla que contiene un estimado de los Gastos de Mantenimiento esperados para el primer año del Fideicomiso. El Administrador a su entera discreción podrá disminuir o aumentar el monto de la Reserva de Gastos según lo considere necesario, independientemente de dicho estimado:

	Año 1 MX$ Est.
Fideicomiso	
Honorarios Anuales del Fiduciario	406,000.00
Firmas y Otros Cargos del Fiduciario	69,600.00
Representante Común	
Honorarios Anuales	371,200.00
Asambleas, Modificatorios y Otros	156,020.00
Proveedores de Precios	
Valuación Anual de Inversiones (Estimado va a depender del número de inversiones)	1,435,500.00
Valmer	97,440.00
PIP	90,480.00
Otros	

Auditor Externo	127,600.00
Registro en BMVy RNV	1,182,728.04
Asesores legales y fiscales	2,055,974.86
Total	**5,992,542.90**

3. Factores de Riesgo

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

El presente Prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente Prospecto.

3.1. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

a) No existe la obligación de pago de principal ni de intereses

Los Certificados Bursátiles no obligan al Fiduciario al pago de principal o intereses y sólo establecen la obligación de entregar Distribuciones con los Flujos derivados de las Inversiones en la medida en que haya fondos en las Cuentas del Fideicomiso. Ni el Fideicomitente, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni el Administrador, ni los Socios, ni el Fiduciario están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

El pago de las Distribuciones está directamente relacionado con el desempeño de las Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión en que éstas inviertan, y se harán con los rendimientos que se obtengan de dichos Activos de Inversión y se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de que las Sociedades Promovidas y los Activos de Inversión no obtengan los rendimientos esperados, los inversionistas corren el riesgo de que no existan fondos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso para hacer Distribuciones, o inclusive para Desinvertir de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento.

b) Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

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 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.

c) Los Certificados Bursátiles son valores altamente complejos especialmente diseñados para inversionistas de largo plazo

Las inversiones en los Certificados Bursátiles no tienen un rendimiento preestablecido y dependen del desempeño de Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión en que éstas inviertan. Debido al nivel

de riesgo y la naturaleza de las Inversiones, los Certificados Bursátiles son instrumentos diseñados para inversionistas diversificados y de largo plazo, puesto que se requiere mantener la tenencia de los mismos por un plazo suficiente para que las Sociedades Promovidas logren instrumentar una estrategia de varios años y alcanzar un evento de liquidez que genere la rentabilidad esperada. Los Certificados Bursátiles son para inversionistas que no requieran de una liquidez continua y puedan soportar la pérdida total de su inversión sin un menoscabo catastrófico a su patrimonio. Por lo anterior, cualquier decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere un análisis cuidadoso no sólo de los Certificados Bursátiles, sino también del Patrimonio del Fideicomiso, el plan de negocios, el Calendario de Compromisos de Inversión y la industria de bienes raíces en general.

En virtud de que los Certificados Bursátiles no tienen un rendimiento preestablecido y dependen del desempeño de Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión en que éstas inviertan, existe el riesgo de que los inversionistas pudieran perder la totalidad de su inversión.

d) Imposibilidad de valuar los Certificados Bursátiles al momento de la colocación

Debido a que los flujos futuros que recibirán los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependen, no de una tasa de rendimiento aplicada al monto invertido, sino del monto de las Distribuciones a los Tenedores que efectivamente existan de tiempo en tiempo, existe incertidumbre en la valuación de los Certificados Bursátiles. Aunque algunos de los elementos que influyen en la existencia y monto de las Distribuciones a los Tenedores pueden medirse o proyectarse con márgenes de error, existen otros elementos, tales como las Desinversiones, que son difíciles o imposibles de determinar, lo que impide a los proveedores de precios hacer una valuación con certidumbre de los Certificados Bursátiles. La valuación de estos títulos se hará por un valuador independiente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente, incluyendo las sociedades sobre las que recae el financiamiento o la Inversión.

e) El Instrumento no cuenta con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta esta característica al momento de tomar su decisión de inversión.

f) Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago 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.

g) El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

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

h) 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 que se emitan en una Emisión Adicional, podría ser difícil

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al 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 Adicional ya no es titular de los mismos.

i) El Fideicomiso contiene un mecanismo para prevenir la venta de Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores salvo en aquéllos casos en los que dichas ventas se realicen a inversionistas aprobados o bien sean autorizadas por el Comité Técnico, no contiene un mecanismo alterno para dicha venta, por lo que los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario

Conforme al Contrato de Fideicomiso, un Tenedor podrá enajenar sus Certificados Bursátiles a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá otorgar su autorización con base en ciertos criterios descritos en el Contrato de Fideicomiso en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en la que se le presente la solicitud de autorización de adquisición o venta correspondiente; en la inteligencia de que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. Si un Tenedor enajena sus Certificados Bursátiles sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida), entonces la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con las Llamadas de Capital como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y los Certificados Bursátiles transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Además, el Contrato de Fideicomiso no contempla algún mecanismo alterno para la venta de dichos Certificados Bursátiles. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

j) los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios son un instrumento distinto al de una Fibra

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios son un instrumento distinto al de una Fibra por lo que no calificarán bajo el régimen fiscal establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR. No obstante que, la naturaleza del activo en el cual invertirá el Fideicomiso son inmuebles y que el objetivo principal del fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México el Fideicomiso no está obligado a distribuir entre los tenedores, el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Por lo tanto, el Fideicomiso no calificará como un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos de los artículos 187 y 188 LISR, por consiguiente, el Fideicomiso será considerado por las autoridades fiscales como un instrumento distinto y no tendrá los beneficios de una Fibra.

3.2. Factores de Riesgo relacionados con la estructura del Fideicomiso y sus Operaciones

a) El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos

Aunque el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, 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 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.

b) Responsabilidad limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrán repetir en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso; y el Fiduciario no será responsable bajo ninguna circunstancia del pago de las cantidades reclamadas por los mismos.

c) Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones

Ni Vertex RE Dos, 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 Vertex RE Dos ni a los socios de Vertex RE Dos, o al Intermediario Colocador. El Administrador 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, el Administrador 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 del Administrador. Ni el Administrador ni sus afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y al Valuador Independiente, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados 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.

d) En caso de un Caso de Incumplimiento, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso puede resultar difícil o impráctica y/o provocar que los Tenedores no recuperen la totalidad de su inversión

En el caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles podrán decretar la desinversión anticipada de los mismos, en cuyo caso el Fiduciario deberá vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, de conformidad con las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso (ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.56.*" de este Prospecto). No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés para adquirir las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de las mismas. En este caso, es probable que el valor de mercado de las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas liquidadas anticipadamente sea inferior al valor que tendrían si se liquidaran conforme a lo previsto en el Calendario de Compromisos de Inversión. En el evento de que el Caso de Incumplimiento ocurra durante el Periodo de Inversión, el Periodo de Inversión acabaría anticipadamente. Si este riesgo llegara a materializarse, existe la posibilidad que la suma de todas las Distribuciones a los Tenedores ya pagadas a esa fecha más el producto de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso no llegare a ser suficiente para que los Tenedores logren

recuperar la totalidad de su inversión. (ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.56.*" de este Prospecto).

e) El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para el pago de Indemnizaciones

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, al Administrador, a los Socios, a sus respectivos Afiliados, accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes, en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, y el Intermediario Colocador en el caso de reclamaciones descritas en el Contrato de Colocación. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos con respecto a dichas reclamaciones. En caso que el Fiduciario utilice los recursos del Patrimonio del Fideicomiso para pagar alguna indemnización como se describe en el párrafo anterior, los recursos disponibles para cubrir los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y las Inversiones de Seguimiento y para pagar Distribuciones, se reducirían, afectando en forma negativa los montos que los Tenedores tendrían de otra forma derecho a recibir.

f) Riesgos fiscales

ISR

Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezcan los regímenes contenidos en los artículos 192 y 193 de la misma, lo que derivaría en que el régimen aplicable al Fideicomiso cambiaría al contenido en el artículo 13 de la LISR. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y Distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

Asimismo existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al Fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso y eventualmente por algunos Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Esta situación pudiera presentarse en caso de que se dieran los siguientes supuestos:

i. Que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran se enajenen antes de haber transcurrido al menos un período de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición.

ii. Que el Fideicomiso tenga una duración mayor a 10 años, en cuyo caso sólo los ingresos obtenidos con posterioridad a dicho plazo quedarían fuera del régimen previsto en los artículos 192 y 193 de la LISR.

iii. Que no se distribuya al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año, a más tardar dos meses después de terminado el mismo, conforme a la mecánica establecida en las disposiciones fiscales.

iv. Que no se inviertan los recursos del Fideicomiso en las inversiones permitidas, en términos del artículo 192 de la LISR y de la regla 3.21.4.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

En este caso, el Patrimonio del Fideicomiso se vería expuesto a las imposiciones que las autoridades hacendarias pudieren tener en relación con el cumplimiento que hiciera el Fiduciario de las obligaciones fiscales a su cargo y, en términos del último párrafo del artículo 13 de la LISR, dichas autoridades podrían considerar que los Tenedores estén obligados a responder por el incumplimiento de las obligaciones que por su cuenta debió cumplir el Fiduciario.

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

IVA

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago del IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en los artículos 1, 9, 14 y 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

En adición a lo anterior, los Tenedores, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados Bursátiles en mercado secundario no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

g) Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero

Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos: impuestos empresariales e impuestos accesorios, entre otros. No podemos asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos de nuestra industria en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hipotecaria podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

h) 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

i) Concurso Mercantil

En caso de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales que no se encuentre sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser sujeto de un procedimiento de concurso mercantil.

De ser este el caso, si por cualquier razón los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso resultasen insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario, dicho Patrimonio del Fideicomiso podría ser declarado en concurso mercantil, y entre otras cosas, los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus créditos y su prelación en el pago. Además, las disposiciones previstas en el Fideicomiso en relación con la distribución de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso podrían verse afectadas por las disposiciones de la Ley de Concursos Mercantiles, incluyendo la posible ineficacia de Distribuciones recibidas por los Tenedores de parte del Fiduciario.

j) El pago de las Distribuciones podría verse disminuido por el pago de Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, la Contraprestación por Administración u otras comisiones, compensaciones, entre otras

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario podría estar obligado a pagar los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión, la Contraprestación por Administración, así como cubrir los compromisos de endeudamiento o apalancamiento en los que incurra el Fideicomiso, antes de pagar cualquier Distribución a los Tenedores, por lo que las Distribuciones a los Tenedores podrían verse disminuidas en caso de que el Fiduciario tenga que pagar Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión o la Contraprestación por Administración con anterioridad a la fecha en que deba realizar dichas Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

k) Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de ingresos provenientes de las Inversiones, la cual es incierta

Las Distribuciones dependerán de la disponibilidad de rendimientos generados por las Inversiones. Dichos rendimientos dependerán de la capacidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar tanto oportunidades de Inversión como de Desinversión. Asimismo, las Distribuciones dependen del rendimiento de las Sociedades Promovidas en las cuales se hacen Inversiones. No hay certeza de que el Administrador será capaz de localizar dichas oportunidades de una manera efectiva, que será capaz de implementarlas o cerrarlas exitosamente o que el rendimiento de las Sociedades Promovidas generará Distribuciones. Cualquier monto que se invierta en las Sociedades Promovidas puede perderse en su totalidad. Los posibles inversionistas deben considerar la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda hacer Distribuciones en lo absoluto o que el monto de dichas Distribuciones no se compare con otras oportunidades de inversión alternas; por lo que los inversionistas deberán considerar que las Distribuciones que posiblemente reciban podrán ser variables e inciertas.

l) *Resultado de inversión en Inversiones Permitidas*

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa. Las Inversiones Permitidas del Fideicomiso pueden incluir inversiones en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Las inversiones que realicen dichas sociedades de inversión en instrumentos de deuda podrían llegar a otorgar rendimiento bajos o negativos, lo que podría implicar un deterioro de la inversión del Fideicomiso en las acciones de dichas sociedades de inversión e, inclusive, podría derivar en la pérdida de dicha inversión, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones o de realizar Distribuciones a los Tenedores. Este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en inmuebles o bien de la adquisición de títulos o derechos de cualquier tipo sobre inmuebles o de títulos representativos del capital de sociedades que inviertan en inmuebles.

m) Apalancamiento

El Fideicomiso, directamente o a través de las Sociedades Promovidas, podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas y/o garantías en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión de acuerdo a lo pactado en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fidecomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, se ha establecido un Límite de Apalancamiento aplicable al Endeudamiento del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en conjunto. Dicho Límite de Apalancamiento establece que el Endeudamiento del Fideicomiso en ningún caso podrá exceder del 65% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría tener como resultado una menor influencia del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en la administración activa de las Inversiones. El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en las propiedades. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, los resultados de las operaciones, el flujo de efectivo y la habilidad de realizar Distribuciones.

De conformidad con el Fideicomiso, el apalancamiento de cada Vehículo de Inversión, no podrá exceder del 65% del valor contable de los activos de las Sociedades Promovidas respectivas al último trimestre disponible; en el entendido que las Sociedades Promovidas podrán solicitar préstamos o financiamientos al Fideicomiso y dichas operaciones no computarán para calcular el Límite de Apalancamiento, lo cual podría permitir que las Sociedades Promovidas acumulen mayor apalancamiento a través del financiamiento que sí computa para el Límite de Apalancamiento. En caso que se incumpla con dicha disposición, se estaría incumpliendo con los Límites de Apalancamiento lo cual podría tener como consecuencia que el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos, por lo tanto, se podría considerar que alguna Inversión en específico no sea susceptible de ser aprobada por no cumplir con dichos límites, lo cual a su vez, podría afectar adversamente el pago de Distribuciones del Fideicomiso y por ende a los Tenedores.

n) Inversiones en empresas y vehículos apalancados, así como en activos emproblemados.

El Fideicomiso podrá invertir en Sociedades Promovidas con problemas financieros, y en valores y empresas altamente apalancadas. Si bien estas inversiones pueden ser particularmente riesgosas, también ofrecen el potencial de corresponder con altos retornos. El apalancamiento de estas empresas puede dañar su capacidad para financiar sus futuras operaciones así como sus necesidades de capital y puede limitar su flexibilidad para responder a cambios en las condiciones y oportunidades económicas y de negocios. El ingreso y los activos netos de una entidad apalancada tenderán a aumentar o disminuir a un ritmo superior al cual lo harían si el dinero prestado no se utilizara. Por otro lado, los potenciales inversionistas deberán considerar que el Fideicomiso podrá invertir en activos "emproblemados" (*distressed*) de las Sociedades Promovidas, lo cual podría tener un impacto negativo sobre los rendimientos del Fideicomiso, y por ende se afectarían las Distribuciones a los Tenedores. Asimismo, el Administrador no tendrá injerencia en dichos esfuerzos.

ñ) Riesgos relacionados con los financiamientos 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.

o) 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 las Sociedades Promovidas 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.

p) 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.

q) Reinversiones

Durante el Período de Inversión, el Administrador podrá causar que las Sociedades Promovidas utilicen los recursos obtenidos de los Activos de Inversión respectivos, ya sea por concepto de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones o pagos de dividendos, para realizar nuevas Inversiones. Lo anterior podría reducir el importe de las Distribuciones efectuadas a los Tenedores durante el Período de Inversión.

r) 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 las Sociedades Promovidas. 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 fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

s) 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 incumpla 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.

t) La inexistencia de formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones genera incertidumbre respecto de los términos de las mismas

A la Fecha de Emisión, no existen formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones, Desinversiones o co-inversiones.

u) 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.

v) Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas

En el supuesto de que las Sociedades Promovidas decidan efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que las Sociedades Promovidas únicamente cuenten 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.

w) Juicios y Litigios

El Fideicomiso y las Sociedades Promovidas podrían verse involucrados en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

x) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

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

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

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

y) El incumplimiento de los Criterios de Elegibilidad puede afectar adversamente a los Tenedores

El incumplimiento de los Criterios de Elegibilidad con posterioridad a la realización de una inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores, ya que la Inversión podría contravenir el régimen de inversión de ciertos inversionistas.

z) No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines

La adecuada operación del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas contratadas por el Fideicomiso, incumplen con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que haya defectos en el sistema utilizado por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, esto puede tener como consecuencia, daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores. Además, no existe garantía de que se lograrán los objetivos del fideicomiso debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

aa) 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 del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador 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 Criterios de Elegibilidad, 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.

bb) Pérdida de la Inversión

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece el Administrador 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.

cc) 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 el Administrador, 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 comerciales, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, 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 el Administrador. 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.

dd) 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.

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

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados Bursátiles conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva, así como en beneficio del Fideicomitente. 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 el Fideicomitente, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y el Fideicomitente 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 (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

ff) 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 Compromisos de Inversión 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 Compromisos de Inversión.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

gg) Una inadecuada cuantificación de los daños que se genere por parte del Administrador contra el Fideicomiso podría no actualizar una Causa de Remoción del Administrador

Una inadecuada cuantificación de los daños que se pudieran generar por parte del Administrador contra el Fideicomiso, podría no actualizar una Causa de Remoción del Administrador, lo cual tendría como

consecuencia que la Asamblea de Tenedores sea incapaz de remover al Administrador con causa y pueda resolver, en su caso, sobre la remoción y sustitución del Administrador en términos del Fideicomiso.

3.3. Factores de Riesgo relacionados con las inversiones inmobiliarias en México

a) Las inversiones en inmuebles están sujetas a ciclos de negocio y al valor del mercado

La enajenación de los inmuebles está sujeta a valor de mercado al momento de la operación y a impuestos por transmisión de dominio y gastos de registro, entre otros. La realización en efectivo de inversiones en inmuebles puede tomar tiempo dado el proceso que se necesita seguir para la compraventa de inmuebles, lo cual hace que dichas inversiones sean poco líquidas. El comprador de un inmueble requiere seguir un proceso de análisis antes de proceder a la compra del mismo. En este proceso se involucran terceras partes, incluyendo un notario público ante el que se otorgarán las escrituras de la compraventa, previa investigación en el Registro Público de la Propiedad para certificar que el inmueble en cuestión esté libre de cualquier gravamen. Hay tiempos oficiales con los que hay que cumplir antes de poder escriturar un inmueble. En general, la titularidad de las inversiones en inmuebles no es algo que se comercialice de manera inmediata y cotidiana. Hay que seguir un proceso específico para obtener dicha titularidad lo que reduce la liquidez de estas inversiones.

Adicionalmente, el valor de las inversiones en inmuebles está sujeto al momento en que dichas inversiones estén dentro del ciclo de negocio de los diferentes Sub-sectores Inmobiliarios, lo que puede retrasar la posible venta de los inmuebles dado un valor bajo ofrecido por compradores potenciales, o tener una reducción en los precios de adquisición ofrecidos por compradores potenciales dado el momento en el ciclo.

Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen los inmuebles en que inviertan las Sociedades Promovidas.

b) Los inmuebles objeto de las Inversiones podrían ser expropiados, lo que podría afectar adversamente los rendimientos relacionados con las Inversiones

Si las autoridades competentes expropian todos o algunos de los inmuebles objeto de las Inversiones de las Sociedades Promovidas, dicha circunstancia podría afectar los fondos disponibles para efectuar Distribuciones y en consecuencia los rendimientos de los Certificados Bursátiles. A pesar de que el gobierno de México en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor de dicho inmueble y por lo tanto se vea afectado el Patrimonio del Fideicomiso.

c) Los rendimientos provenientes de los Activos de Inversión en que invierta el Fideicomiso están sujetos a diversos riesgos inherentes al sector inmobiliario los cuales podrían afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles

Las Inversiones en inmuebles están sujetas a diversos grados de riesgo. Los rendimientos provenientes de dichas Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El efectivo generado por las Inversiones y por lo tanto los flujos disponibles para hacer Distribuciones dependerán de que dichas Inversiones generen flujos suficientes para cubrir los costos de adquisición y posteriormente, los costos de operación de dichos inmuebles. Los diversos factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con dichas Inversiones son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles, (ii) la sobreoferta de espacio, (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los compradores y arrendatarios de inmuebles; (vi) calidad y precio de los servicios relacionados con el inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; (vii) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (viii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (ix) pérdidas en los inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; (x) vicios en los inmuebles; (xi) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los inmuebles; (xii) disponibilidad de financiamientos y aumento del costo de los mismos; y (xiii) caso fortuito o fuerza mayor. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho

rendimiento es incierto y depende directamente de los rendimientos que generen los inmuebles en que inviertan las Sociedades Promovidas dichas Inversiones no garantizan rendimientos ni que su valor sea reembolsado a los Tenedores.

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

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

e) Trámites y gastos inesperados o fortuitos relacionados con los inmuebles que podrían afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles

La construcción y operación de inmuebles requiere no sólo la disponibilidad de inmuebles en ubicaciones que el Administrador considere adecuadas, sino la obtención oportuna de diversas licencias y permisos, así como de las factibilidades de infraestructura y servicios para los inmuebles, la oportuna terminación de la construcción (que puede verse afectada por retrasos fuera del control del Fiduciario y el Administrador, tales como el clima, escasez o aumento en el precio de materiales, huelgas, entre otros) y la disponibilidad de financiamiento. A pesar de que estos riesgos son identificados, valorados y mitigados en la medida de lo posible por el Administrador, podría darse el caso de que algunos de éstos, de manera inesperada o fortuita, pudieran resultar en retrasos o gastos sustanciales e incluso podrían, en ciertos casos, impedir la terminación de la construcción de los inmuebles. Durante la etapa de construcción y desarrollo, los inmuebles podrían no generar ingresos. Asimismo, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso de la construcción o de la operación de las Inversiones. Todo lo anterior podría tener un efecto adverso en los fondos disponibles para hacer Distribuciones a los Tenedores y en consecuencia de los rendimientos de los Certificados Bursátiles.

f) Falta de autorizaciones o cambios a la reglamentación o retrasos ocasionados por autoridades que podrían influir de manera adversa en los rendimientos de los Certificados Bursátiles

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación. La falta de obtención o ratificación de licencias, permisos o autorizaciones, así como retrasos ocasionados por autoridades, podrían influir de manera adversa en el desarrollo de los proyectos objeto de Inversiones y por lo tanto en los flujos disponibles para efectuar Distribuciones. Por otro lado, podrían expedirse disposiciones que limiten el uso de inmuebles y ello podría incrementar gastos y reducir ingresos respecto de los inmuebles afectados por dichas disposiciones. Estos riesgos podrían afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen los inmuebles en que inviertan las Sociedades Promovidas.

g) La competencia en el mercado inmobiliario mexicano es creciente, pudiendo retrasar el Calendario de Compromisos de Inversión y/o encareciendo las posibilidades de inversión

Existen otros competidores en el mercado inmobiliario mexicano incluyendo, sin limitación, fondos de capital privado o Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRAS), que podrían tener ofertas más atractivas para ciertos vendedores de activos o proyectos en los que el Fideicomiso quisiera invertir. Esta situación podría provocar que el Fideicomiso pierda la oportunidad de invertir en ciertos activos o proyectos para los que otros competidores ofrezcan mejores precios, impactando adversamente el *Calendario de Compromisos de Inversión* y/o reduciendo o encareciendo las oportunidades de inversión para el Fideicomiso, limitando así el rendimiento de las Inversiones. Por ejemplo, para una inversión específica, algunos competidores pudieran tener mayores fuentes de financiamiento, contar con un enfoque más especializado o simplemente ofrecer condiciones más favorables para la inversión en la Sociedad Promovida o en el Activo de Inversión que corresponda, presionando a la alza el precio de una inversión o cerrando la posibilidad de inversión para el

Fideicomiso. El grupo de gestión Administrador, con base en su experiencia y en su filosofía de inversión, estima de forma rigurosa el precio al que puede adquirir un activo en el que piensa invertir y deja de competir por el mismo cuando ese precio no es aceptable para el Administrador. Este riesgo podría afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen las Inversiones del Fideicomiso.

h) Imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de generación de ingresos por parte de las Sociedades Promovidas

El Fideicomiso o las Sociedades Promovidas podrían verse en la imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de las Sociedades Promovidas concebidos para generar ingresos. Es posible que los arrendatarios no renueven sus contratos tras el vencimiento de los mismos, en cuyo caso existe la posibilidad de que los espacios respectivos no se renten en los mismos términos que los contratos anteriores o, inclusive, que no vuelvan a rentarse. En el supuesto de que las propiedades en las cuales inviertan, directa o indirectamente, las Sociedades Promovidas se renten en términos menos favorables que los proyectados, o de que no se rente el total de espacio disponible, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podría verse afectada en forma negativa.

i) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Las Sociedades Promovidas, directa o indirectamente, podrían efectuar 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 de las Sociedades Promovidas, del Administrador y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez 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 Fidecomiso 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.

El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de inversión de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; y (iv) la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

j) Riesgos en materia ambiental

El Administrador se cerciorará de que el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas 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 dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de las Sociedades Promovidas, y el Fideicomiso y/o las Sociedades Promovidas podrían ser objeto de sanciones administrativas.

k) 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.

l) Las propiedades en las cuales invierta el Fideicomiso o las Sociedades Promovidas podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor

En términos generales, el Administrador 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.

m) Riesgo Cambiario

Conforme al Contrato de Fideicomiso, las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir, directa o indirectamente, en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. No obstante, las Distribuciones a los Tenedores serán en Pesos. El Administrador podrá, pero no tendrá la obligación de, autorizar que una Sociedad Promovida celebre operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión. En caso de que las Sociedades Promovidas no celebren operaciones financieras derivadas con fines de cobertura con el objeto de cubrir el riesgo cambiario derivado de Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares y ocurra una devaluación del Dólar frente al Peso durante la vida del Fideicomiso, las Distribuciones que se hagan a los Tenedores en Pesos resultarían afectadas adversamente por los diferencia en el tipo de cambio.

N) No es posible determinar un porcentaje o rango de participación en las Inversiones por parte de Socio Pasivo, Socio Operador, Co-Inversionistas Terceros y Vehículos Paralelos

Las Inversiones con Socio Pasivo, Socio Operador, Co-Inversionistas Terceros y Vehículos Paralelos requieren ciertas aprobaciones de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico. No obstante, a la Fecha de Emisión Inicial, no es posible determinar, un porcentaje o rango de participación en las Inversiones con este tipo de figuras. La Inversión conjunta con un tercero o su contratación podría no será beneficiosa para el Fideicomiso.

3.4. Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

a) Ausencia de recursos en contra del Administrador

El Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones 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.

b) Los Funcionarios Clave del Administrador pueden ser sustituidos y no se puede asegurar que la falta de los mismos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador

Si bien se han previsto medidas en el Fideicomiso para subsanar la falta de algún Funcionario Clave, no se puede asegurar que la falta de los mismos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador.

El buen desarrollo de las Inversiones y las Desinversiones depende en buena parte de los Funcionarios Clave del Administrador. En consecuencia, los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que la pérdida de alguno de los Funcionarios Clave puede tener un efecto adverso en los Flujos y, por consiguiente, en el monto que en concepto de Distribuciones a los Tenedores tengan derecho a recibir los Tenedores.

No es posible asegurar que, en caso de que el Administrador deba nombrar Funcionarios Clave conforme a lo previsto en el primer párrafo del presente factor de riesgo, sea posible sustituirlos por personas con la misma experiencia y conocimiento.

Por otro lado, en caso de que en cualquier momento los Funcionarios Clave dejen de dedicar una parte considerable de su tiempo a atender los asuntos del Fideicomiso, se considerará que ha ocurrido un Caso de Incumplimiento y la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles podrá determinar la desinversión anticipada de los Certificados Bursátiles.

c) El Administrador es responsable ante el Fideicomiso por la actuación de los terceros subcontratados por el Administrador

El Administrador es el responsable de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los Fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos el Fiduciario no podrá exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador. Sin embargo, a pesar de que el equipo de gestión del Administrador usará su experiencia y capacidad para seleccionar y recomendar a los terceros subcontratados así como prever y limitar los riesgos que subcontratar terceros representa, existe el riesgo de que los accionistas, ejecutivos y/o personal de dichos terceros subcontratados pudieran cometer actos que por sus consecuencias generaran algún efecto negativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

d) El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión

El Calendario de Compromisos de Inversión establecido en el presente prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión no será considerado una Causa de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles, (ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.56.*" de este Prospecto).

e) El Administrador pudiera ser sustituido

Si bien el Administrador considera que cuenta con la capacidad técnica, así como con los recursos humanos y materiales necesarios para realizar las actividades que como Administrador le corresponden, no existe garantía de que no pueda llegar a incurrir en alguna Causa de Remoción del Administrador que provoque o amerite su remoción. Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, en caso de que se origine una Causa de Remoción del Administrador, la Asamblea de Tenedores puede resolver la remoción y sustitución del Administrador por un Administrador Sustituto. Dada la especialización que se requiere para administrar las Inversiones, no existe certeza que el Administrador Sustituto pueda cumplir con los objetivos del *Calendario de Compromisos de Inversión* o que esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para 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.

f) Derechos del Administrador en caso de remoción

En caso de que el Administrador sea removido de su cargo (con o sin causa justificada), el Administrador tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos su remoción.

En caso de que el Administrador sea removido de su cargo sin causa justificada, el Administrador además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIIE vigente en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión sean distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un Valuador Independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

g) Obligación a cargo del Administrador de hacer devoluciones de cantidades recibidas en exceso.

El Contrato de Fideicomiso no prevé medidas tendientes a asegurar el cumplimiento de la obligación a cargo del Administrador de hacer devoluciones de cantidades recibidas en exceso, por ejemplo, que se limite las Distribuciones hasta que haya terminado el Periodo de Inversión y/o la creación de una cuenta de reserva especial que se devuelva una vez que exista total certeza de que las cantidades pagadas al Administrador no tendrán que ser devueltas al Fideicomiso, lo anterior puede retrasar el momento de pago de las Distribuciones a los Tenedores.

h) Pueden surgir conflictos de interés con las Inversiones

Eventualmente, el Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés respecto del Administrador. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de servicios prestados a las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador que representen un conflicto de interés. Sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores.

Asimismo, los Tenedores deben tomar en cuenta, que en caso de que el Administrador o los Funcionarios Clave actúen de conformidad con las decisiones del Comité Técnico con respecto a un posible conflicto de interés, no serán responsables por los actos que realicen.

i) El Administrador es una Afiliada del administrador del fideicomiso F/302791

El Administrador es una Afiliada del administrador del fideicomiso F/302791 y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dicho fideicomiso F/302791, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones, contenidas en los criterios de elegibilidad de dicho fideicomiso, hasta

que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.

j) No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al del Administrador

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

k) El incumplimiento del Administrador o sus Socios con sus obligaciones de co-invertir podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones

En el supuesto de que el Administrador o sus Socios incumplan con sus obligaciones de co-inversión de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, 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 Administrador o sus Socios no invierten, en las Sociedades Promovidas, el Fideicomiso podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa del mismo y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que el Administrador o sus Socios cumplirán con sus obligaciones de pago.

l) Los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso será confiada principalmente al Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Adicionalmente, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podría controlar, mediante la designación de miembros al Comité Técnico, dicho Comité Técnico. Las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso todavía no están identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir, sujeto a los requisitos de aprobación descritos en el Contrato de Fideicomiso, al Fiduciario que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Las decisiones de inversión pueden afectar adversamente los rendimientos del Fideicomiso (y por consecuencia, a las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles), si el comportamiento de las Inversiones es menor a las expectativas proyectadas. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador gozará de facultades para administrar las Inversiones y las Desinversiones, así como la aplicación de recursos en los términos de dicho Contrato de Fideicomiso.

m) Los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso

Una vez que se termine el Periodo de Exclusividad de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso y cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso, lo cual podría tener como consecuencia un efecto adverso en el desempeño del Fideicomiso.

n) 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 las Sociedades Promovidas puedan enfrentarse a lo largo de su evolución, será aportada de manera

indirecta por el Administrador a través de algunas de sus afiliadas (y de los directivos de las mismas). Los posibles Tenedores deben tomar en consideración los riesgos que conlleva este nivel de experiencia (indirecta).

o) 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, que el incumplimiento de esas obligaciones tuvo como consecuencia un Efecto Adverso Significativo al Fideicomiso. Este procedimiento puede tomar mucho tiempo, ya que no depende del Fiduciario. La obtención de una sentencia favorable puede o no suceder.

3.5. Factores de Riesgo relacionados con las Sociedades Promovidas y las Inversiones

a) Las Inversiones en las Sociedades Promovidas tienen liquidez limitada

Se espera que el Fideicomiso invierta, entre otras cosas, en valores representativos del capital social de empresas privadas (Sociedades Promovidas). Como resultado, en términos generales habrá una limitada o nula posibilidad de comerciabilidad de dichos títulos, y los mismos y las Inversiones correspondientes podrían declinar en su valor mientras se realiza su venta. Más aún, el Fideicomiso podría verse obligado a vender los valores representativos del capital social de Sociedades Promovidas a descuento o vender a lo largo de periodos extendidos de tiempo su participación en una Sociedad Promovida. Por lo tanto, se espera que las acciones o partes sociales del Fideicomiso por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez lo que dificulta la determinación de su valor de mercado. No se puede calendarizar con precisión la salida de una Inversión específica, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una Inversión, ni que una colocación en oferta pública se pueda dar en el momento y al precio anticipados.

Las Inversiones en las Sociedades Promovidas estarán relacionadas, con inversiones en inmuebles. La realización en efectivo de inversiones en inmuebles puede tomar tiempo dado el proceso que se necesita seguir para la compraventa de inmuebles, lo cual hace que dichas inversiones sean poco líquidas. El comprador de un inmueble requiere seguir un proceso de análisis antes de proceder a la compra del mismo. En este proceso se involucran terceras partes, incluyendo un notario público ante el que se otorgarán las escrituras de la compraventa, previa investigación en el Registro Público de la Propiedad para certificar que el inmueble en cuestión esté libre de cualquier gravamen. Hay tiempos oficiales con los que hay que cumplir antes de poder escriturar un inmueble. En general, la titularidad de las inversiones en inmuebles no es algo que se comercialice de manera inmediata y cotidiana. Hay que seguir un proceso específico para obtener dicha titularidad lo que reduce la liquidez de estas inversiones. Esto pudiera generar efectos adversos en la disponibilidad de Distribuciones para los Tenedores y en consecuencia sobre los rendimientos de los Certificados Bursátiles.

b) Las Sociedades Promovidas en muchos casos tendrán socios minoritarios o mayoritarios, como operadores de las sociedades o como socios pasivos

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con un Socio Operador un Contrato de Operación para que dicho Socio Operador opere las Inversiones respectivas. El éxito de estas Inversiones dependerá de la capacidad y habilidad de dicho Socio Operador. No se puede asegurar que el desempeño de los Socios Operadores con respecto de las Inversiones sean exitosas y que su desempeño no pueda tener efectos negativos sobre dichas Inversiones.

c) Las Sociedades Promovidas no están obligadas a contar con un gobierno corporativo equivalente al de una sociedad anónima bursátil

Al no estar las Sociedades Promovidas listadas en la BMV, no están obligadas a contar con un gobierno

corporativo equivalente al de una sociedad anónima bursátil. Existe el riesgo de que la inversión del Fideicomiso en Sociedades Promovidas que no tengan un gobierno corporativo adecuado genere retrasos en el *Calendario de Compromisos de Inversión* y afecte adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles.

d) Las Inversiones se harán con base en información limitada

El Fiduciario, por instrucción del Administrador, llevará a cabo las Inversiones en empresas privadas sobre las que típicamente existe información limitada, inclusive no auditada, y de las cuales no hay información pública disponible. En este sentido el Administrador será el responsable de dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración de las Sociedades Promovidas y de informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. No obstante que el Administrador 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, lo que podría generar un efecto adverso en los rendimientos relacionados con las Inversiones.

e) Celebración de operaciones en forma expedita podría ocasionar que no se cuenten con todos los elementos para tomar la decisión de llevar a cabo una inversión

Con frecuencia, el análisis y la toma de decisiones por parte del Administrador en relación con las posibles inversiones deberán realizarse en forma expedita a fin de aprovechar la oportunidad en cuestión. En dichos supuestos, la información que se encuentre a disposición del Administrador al momento de tomar una decisión de inversión podría ser limitada, y el Administrador podría no tener acceso a información detallada con respecto a la propiedad respectiva al momento de tomar una decisión, tales como sus características físicas, aspectos ambientales, régimen de uso del suelo u otras condiciones que afecten adversamente dicha propiedad. Por tanto, no hay garantía de que el Administrador tendrá conocimiento de todas las circunstancias que podrían afectar en forma adversa a una determinada inversión, y las Sociedades Promovidas podrían realizar inversiones que no hubiesen realizado de haber tenido la oportunidad de practicar una auditoría más detallada y de haber contado con más información al respecto. Además, el Administrador espera apoyarse en asesores externos para efectos de la evaluación de sus posibles inversiones en bienes inmuebles, y no es posible garantizar la exactitud o exhaustividad de la información proporcionada por dichos asesores, o que el Fideicomiso tendrá derecho de reparar en contra de estos últimos en el supuesto de que los mismos cometan errores o incurran en omisiones.

f) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de las Sociedades Promovidas

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de las Sociedades Promovidas. El buen desempeño de las Sociedades Promovidas 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 las Sociedades Promovidas 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

g) Préstamos a las Sociedades Promovidas podrían no capitalizarse lo cual podría generar un efecto adverso en los rendimientos de las Inversiones

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá hacer Inversiones en la forma de Préstamos a las Sociedades Promovidas. Aunque los contratos de préstamo respectivos podrán establecer el derecho del Fiduciario para capitalizar el préstamo, o bien, para convertir los títulos de deuda en acciones o partes sociales de la Sociedad Promovida que corresponda, por motivos que no siempre son del control del Administrador, dichos créditos pudieran no llegar a capitalizarse finalmente por lo que tendrían que ser cobrados por el Fiduciario. En tal caso, la tasa de interés sobre dichos créditos podrá no reflejar de manera adecuada el riesgo asociado con dichos Préstamos, o bien podría darse un incumplimiento por parte de la

Sociedad Promovida.

h) Las Inversiones podrían tener deuda bancaria o algunos otros pasivos dentro de su estructura de capitalización

El Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas y/o garantías en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario, y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente. Esto constituye un riesgo para las Sociedades Promovidas y en consecuencia para el Patrimonio del Fideicomiso en caso de que los flujos generados por el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir las obligaciones que generen dichos pasivos. Para mitigar este riesgo existen límites claros para el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (directamente o a través de las Sociedades Promovidas), el cual no podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Puede resultar difícil identificar inversiones atractivas

No puede haber certeza de que al Administrador se le presentará, o tendrá la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones dentro de los plazos establecidos en el Calendario de Compromisos de Inversión. En caso de que dicha identificación no se realice en los tiempos previstos dentro del Calendario de Compromisos de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado de forma negativa.

Además, el Administrador prevé que durante el proceso de selección de las inversiones tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan 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.

j) No se cuenta con proyectos de Contratos de Inversión

Los potenciales inversionistas deberán considerar que no se cuenta con proyectos de Contratos de Inversión, en virtud de que dichos documentos serán elaborados y negociados en el momento en que las Inversiones se lleven a cabo. Lo anterior podría tener como resultado que los Contratos de Inversión difieran entre los mismos, y por lo tanto los términos de algunos de dichos Contratos de Inversión podrían ser más o menos favorables para los inversionistas, según sea el caso.

k) Las Sociedades Promovidas podrían contraer financiamiento en moneda extranjera

El tipo de cambio del Peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversas razones. Dichos movimientos pudieran afectar el desempeño de las Sociedades Promovidas, especialmente si mantienen pasivos denominados en moneda extranjera, o bien la capacidad adquisitiva de los potenciales inversionistas, lo que podría impactar en el rendimiento real esperado de las Inversiones.

l) Las Inversiones en Sociedades Promovidas podrán ser en participaciones minoritarias

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en posiciones minoritarias de las Sociedades Promovidas. En el caso de inversiones minoritarias en las que el Fideicomiso no tenga derecho de nombrar al director general o a otros directivos, no tendrá una influencia determinante que le permita proteger su posición. En dicho caso, el Administrador se verá obligado a apoyarse significativamente en las decisiones de los accionistas mayoritarios y en el consejo de administración existente en dichas sociedades. Otros accionistas miembros de consejos de administración pueden tener intereses que no coincidan o puedan estar en conflicto con los intereses del Fiduciario y, por ende, de los Tenedores.

m) Inversionistas sofisticados

Los Certificados Bursátiles están diseñados y dirigidos a satisfacer necesidades de inversionistas diversificados que entienden la estructura y los riesgos inherentes al tipo de inversiones en las que invertirá el Fideicomiso, por lo que no son recomendables para inversionistas que no estén familiarizados con este tipo de instrumentos o con inversiones de capital en general.

En caso que las Inversiones no generen las utilidades esperadas o que tuvieren pérdidas y los Certificados Bursátiles únicamente redimieran el retorno esperado, esto podría tener un costo de oportunidad en el tiempo que, aunque se recupere el monto invertido por los Tenedores una tasa negativa en términos reales.

3.6. Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México y en el Entorno Internacional

a) Acontecimientos, políticos y sociales en México podrán afectar nuestro negocio

Acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre la rama legislativa y la ejecutiva podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. No podemos asegurarles que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación.

En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados del norte fronterizos con los Estados Unidos. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. Inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactarnos, así como a nuestra habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación.

b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que 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 Fideicomiso, de las Sociedades Promovidas 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.

c) La situación macroeconómica del país puede cambiar de forma negativa

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones en Activos de Inversión o al Fideicomiso.

Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener Inversiones en Activos de Inversión o tener como resultado la

imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de las Inversiones en Activos de Inversión, o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas Inversiones en Activos de Inversión cuando ésta sea pagadera. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones en Activos de Inversión. En tales casos de imposibilidad para realizar pagos o de un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones en Activos de Inversión, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones en Activos de Inversión, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad del Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones en Activos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

d) 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 las Sociedades Promovidas, 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. En enero de 2014 entró en vigor una reforma fiscal para modificar el sistema tributario federal en México. Estas reformas tiene como propósitos manifiestos principales, entre otros, los siguientes: (i) restringir regímenes preferentes de excepción; (ii) sujetar a impuestos, o incrementar los impuestos existentes a, ciertos ingresos, actividades y productos que anteriormente estaban exentos o sujetos a tasas reducidas; (iii) simplificar el régimen de pago de impuestos; (iv) terminar con la consolidación fiscal y (iv) incentivar la formalidad. La reforma eliminó el impuesto empresarial a tasa única (IETU) y el impuesto a los depósitos en efectivo (IDE).

e) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación de Vertex RE Dos, del Administrador, de las Sociedades Promovidas 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 Vertex RE Dos, al Administrador, a las Sociedades Promovidas y/o al Fideicomiso.

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 la capacidad de pago de los deudores respectivos, y en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar los montos adeudados bajo los Certificados Bursátiles.

3.7. Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

Las declaraciones contenidas en este Prospecto que no se refieran a hechos históricos, se basan en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y convicciones actuales del Administrador. En virtud de

que existen diversos riesgos, aspectos inciertos y otros factores tanto conocidos como desconocidos, los hechos o resultados reales o el desempeño real del Fidecomiso podrían llegar a diferir sustancialmente de los previstos o expresados en dichas declaraciones. En virtud de lo anterior, no debe depositarse una confianza indebida en las mismas. Además, al evaluar la información en materia de desempeño contenida en este Prospecto, los posibles inversionistas deben tener presente que los rendimientos reales generados por las inversiones que aún no se realizan dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de enajenación, de las restricciones legales y contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de las presunciones y circunstancias en las que se basan las valuaciones utilizadas en la información en materia de desempeño contenida en este Prospecto. Por tanto, los rendimientos reales generados por dichas inversiones aun no realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente Prospecto. No existe garantía de que los rendimientos generados por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de las Sociedades Promovidas patrocinados previamente por las afiliadas del Administrador.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL, NI DE INTERESES, SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS SOCIOS Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.

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

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

5. Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV

El Fideicomiso no tiene ningún otro valor inscrito en el RNV por lo que no es posible describir ningún cambio o modificación significativa a ningún valor.

6. Documentos de carácter público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Adrián Aguilera Pineda, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 12, Col. Bosques de las Lomas, 05120, México, D.F., teléfono (55) 1105-2700 y correo electrónico adrian.aguilera@vertexre.com.

II. LA OFERTA

1. Características de la Oferta

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

1.1 Emisor

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando como fiduciario bajo el fideicomiso irrevocable número F/179424 de fecha 15 de diciembre de 2015.

1.2 Fideicomitente

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados en todo momento por el Representante Común.

1.4 Administrador

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

1.5 Tipo de Valor

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

1.6 Clave de Pizarra

VTX2CK 15.

1.7 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Sin expresión de valor nominal

1.8 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial

6,092,000 (seis millones noventa y dos mil)

1.9 Número Total de Certificados Bursátiles

El Número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.

1.10 Denominación

Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.

1.11 Precio de Colocación

$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

El precio de colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial materia de la oferta pública fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos 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 alto de $100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Adicional 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.

1.12 Monto de la Emisión Inicial

$609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.)

1.13 Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital)

$3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.)

1.14 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/179424 de fecha 15 de diciembre de 2015 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

1.15 Fines del Fideicomiso

Que el Fiduciario lleve a cabo las actividades y cumpla con las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

1.16 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

18 de diciembre de 2015.

1.17 Fecha de la Oferta Pública

18 de diciembre de 2015.

1.18 Fecha de Cierre de Libro

21 de diciembre de 2015.

1.19 Fecha de la Construcción del Libro

21 de diciembre de 2015.

1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

21 de diciembre de 2015.

1.21 Fecha de Emisión Inicial

23 de diciembre de 2015.

1.22 Fecha de Registro en la BMV

23 de diciembre de 2015.

1.23 Fecha de Cruce y Liquidación

23 de diciembre de 2015.

1.24 Mecanismo de colocación

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. 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 adicionales. 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.

1.25 Fecha de Vencimiento

23 de diciembre de 2025.

1.26 Amortización

Los Certificados Bursátiles serán no amortizables.

1.27 Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v)

realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

1.28 Distribuciones

Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso en las que el Fiduciario registre los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda, disminuirán con las cantidades de dichas Sub-cuentas que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso:

1.29 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital;(c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones; (d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso; (e) los Flujos;(f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;(g) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

1.30 Lugar y Forma de Pago

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

1.31 Recursos Netos de la Emisión Inicial:

$570,867,569.50 (quinientos setenta millones ochocientos sesenta y siete mil quinientos sesenta y nueve Pesos 50/100). Para mayor detalle respecto de los Recursos Netos de la Emisión Inicial ver "II. *La Oferta. 1. Características de la Oferta. 1.32 Recursos Netos de la Emisión Inicial*" de este Prospecto.

1.32 Casos de Incumplimiento

Si ocurre un Caso de Incumplimiento y el mismo no ha sido subsanado por el Administrador en los siguientes 20 (veinte) Días Hábiles a que el Representante Común fue notificado conforme a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles, a través del Representante Común, podrán decretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en la que describa el Caso de Incumplimiento ocurrido.

1.33 Derechos que confieren a los Tenedores

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este numeral, será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Acta de emisión o en el propio Título; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente; (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual al que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 y 37, fracción I, inciso b) de la Circular Única y (vii) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que no esté obligada a revelar al público inversionista. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan

derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

1.34 Fuente de Pago y Distribuciones

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, (ver *Apartado "I. Información General— 2. Resumen Ejecutivo*" de este Prospecto).

Las distribuciones realizadas a los Tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación (i) *primero*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno, (ii) *segundo*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente, (iii) *tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño, (iv) *cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño. Para mayor información relacionada con la Comisión por Desempeño del Administrador, ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 6. Comisiones, costos y gastos del Administrador*" de este Prospecto.

1.35 Asambleas de Tenedores

Para mayor información relacionada con las Asambleas de Tenedores, ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.12.*" de este Prospecto.

1.36 Depositario

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

1.37 Representante Común

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

1.38 Sustitución del Representante Común

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC, debiendo entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Para mayor detalle acerca de la Sustitución del Representante Común, ver "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.14.*" en el presente Prospecto.

1.39 Posibles Adquirentes

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

1.40 Régimen Fiscal de los Certificados Bursátiles

El Fideicomiso estará sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha ley.

En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles causarán el impuesto sobre la renta que les corresponda por los ingresos que determine el Fiduciario, en los términos de la LISR.

Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, la institución fiduciaria o, en su caso, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las personas que le paguen intereses a la institución fiduciaria por los financiamientos otorgados y los valores que tenga el fideicomiso, o que adquieran de ella acciones de las Sociedades Promovidas no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones.

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

La Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que en el caso de que el fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 años previsto en la LISR, el régimen establecido en el artículo 193 resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo máximo de duración del fideicomiso a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente de

conformidad con el artículo 193, fracción VII de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el fideicomiso con posterioridad a dicho plazo.

La información contenida en el presente Prospecto respecto del régimen fiscal aplicable está basada exclusivamente en la opinión emitida por Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C. al Fiduciario, misma que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 2 y en las Consideraciones Fiscales que se adjuntan al presente Prospecto como Anexo 5, por lo que los posibles inversionistas deberán consultar con sus propios asesores fiscales sobre las posibles implicaciones fiscales que se generarían en México derivado de invertir en los Certificados, considerando sus circunstancias particulares.

1.41 Intermediario Colocador

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).

1.42 Autorización CNBV

Mediante oficio 153/6076/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015 la CNBV autorizó la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y la oferta pública de los mismos.

El presente Prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y en la página del Fiduciario www.banamex.com/es/empresas_corporativos/fiduciario/emisiones_publicas.htm y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

2. Destino de los Recursos

(i) En la Fecha de Emisión, el Fiduciario recibirá en la Cuenta General el Monto de la Emisión Inicial mismo que asciende a la cantidad de $609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil pesos 00/100 M.N.), el cual será utilizado para realizar los siguientes pagos: Gastos de Emisión Inicial. El Fiduciario deberá retener y pagar los Gastos de Emisión (aproximadamente $38,332,430.49 Pesos, incluyendo IVA) con cargo al Monto Total de Colocación. Para mayor detalle acerca de los Gastos de la Emisión, ver "II. La Oferta - 4. Gastos Relacionados con la Emisión" de este Prospecto.

(ii) *Reserva de Gastos.* El Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta General la Reserva de Gastos, de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador. La Reserva de Gastos deberá cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(iii) *Reserva de Administración.* El Fiduciario deberá constituir dentro de la Cuenta General la Reserva de Administración, de conformidad con el cálculo realizado por el Administrador. La Reserva de Administración deberá cubrir en todo momento los Gastos de Mantenimiento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(iv) *Fondeo a la Cuenta de Inversiones*. El Fiduciario, después de haber pagado los Gastos de Emisión y constituido la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración, transferirá de tiempo en tiempo de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, los montos necesarios para (a) realizar Inversiones (incluyendo enunciativa más no limitativamente, para realizar Inversiones adicionales y para pagar de Gastos de Inversión), y (b) pagar la Contraprestación por Administración, según sea el caso.

(v) *Inversiones*. El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones, incluyendo enunciativa más no limitativamente, para realizar Inversiones Adicionales y para pagar de Gastos de Inversión.

(vi) *Contraprestación por Administración*. El Fiduciario utilizará los recursos disponibles en la Reserva de Administración para pagar la Contraprestación por Administración.

(vii) *Gastos de Mantenimiento*. El Fiduciario cubrirá con la Reserva de Gastos los Gastos de Mantenimiento exigibles.

(viii) *Inversiones Permitidas*. El Fiduciario invertirá los recursos disponibles de tiempo en tiempo en las Cuentas del Fideicomiso (que de otra forma no hayan sido utilizados en los conceptos anteriores) en Inversiones Permitidas.

En la Fecha de Emisión, se mantendrá el remanente del Monto de la Emisión Inicial en la Cuenta General, el cual asciende a aproximadamente 570,867,569.50 Pesos, que representa un 18.74% del Monto Máximo de la Emisión y un 93.70% del Monto de la Emisión Inicial, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto referido anteriormente incluye la Reserva de Gastos y la Reserva Administración.

3. Plan de Distribución

La presente Emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) como Intermediario Colocador. Con ese carácter ofrecerá los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

El Intermediario Colocador no contempla celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa.

Excepto por la presente Emisión, ni el Intermediario Colocador ni sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Fideicomitente o el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que el Intermediario Colocador estima que no tienen conflicto de interés alguno con el Fideicomitente o el Fiduciario respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

El Intermediario Colocador (i) colocará los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial entre inversionistas institucionales y calificados y (ii) realizarán la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados correspondientes a las emisiones subsecuentes en cumplimiento de Llamadas de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas institucionales y calificados representativa del mercado institucional mexicano dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, de seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige.

Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tendrá la oportunidad de adquirirlos en igualdad de condiciones que otros inversionistas institucionales y/o calificados, así como de adquirir los citados Certificados Bursátiles, siempre y cuando se trate de títulos fiduciarios cuyos recursos de la emisión se destinen a realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario espera, junto con el Intermediario Colocador, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizará los medios comunes para recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informará a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través 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 un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro es el 21 de diciembre de 2015.

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

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

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) no presta ningún servicio financiero al Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como Intermediario Colocador para la colocación de los Certificados Bursátiles, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. El Intermediario Colocador y sus afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario, el Fideicomitente, el

Administrador y sus respectivas afiliadas, y periódicamente pueden prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado. El Intermediario Colocador considera que no tiene ningún conflicto de interés con el Fiduciario, los Fideicomitentes, o el Administrador en relación con los servicios que ha aceptado prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

El Intermediario Colocador no ha colocado parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del Intermediario Colocador. No obstante, en caso de que los Certificados Bursátiles fueren colocados con "Personas Relacionadas" del Intermediario Colocador, dichas Personas Relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en la oferta pública.

Adicionalmente, el Fiduciario y el Intermediario Colocador deberán revelar si alguna persona intenta suscribir más del 5% (cinco por ciento) de la oferta, en lo individual o en grupo.

Ni Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante que pudiere inferir en la toma de decisiones razonadas de inversión en los Certificados Bursátiles, distinta a la contenida en el presente Prospecto y sus anexos o aquella que ha sido presentada a la CNBV en los términos de la sección *"I. Información General – 5. Documentos de Carácter Público"* del presente Prospecto.

4. Gastos Relacionados con la Emisión

Concepto	Monto	IVA	Total
Derechos por estudio y trámite de la CNBV	$19,797.00	–	$19,797.00
Derechos por estudio y trámite de la BMV	$16,993.10	$2,718.90	$19,712.00
Pago de derechos de inscripción en el Registro Nacional de Valores	$426,440.00	–	$426,440.00
Listado en BMV	$123,666.95	$19,986.71	$143,653.66
Honorarios del Fiduciarios	$720,000.00	$115,200.00	$835,200.00
Honorarios del Representante en Común	$470,000.00	$75,200.00	$545,200.00
Honorarios y gastos de asesores legales	$4,366,331.66	$698,613.07	$5,064,944.73
Honorarios y gastos de los Asesores Legales de inversionistas	$367,000.00	$58,720.00	$425,720.00
Honorarios del Auditor Externo del Administrador	$294,800.00	$47,168.00	$341,968.00
Comisión y Gastos del Intermediario Colocador	$25,891,000.00	$4,142,560.00	$30,033,560.00
Reporte de Aseveraciones	$410,547.50	$65,687.60	$476,235.10
Total	$33,106,576.22	$5,225,854.28	$38,332,430.49

5. Funciones del Representante Común

Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y, en lo que resulte aplicable, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión 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 la Asamblea de Tenedores, 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) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje del Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV;

(v) revisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con las Distribuciones y la Contraprestación por Administración, sujeto a los términos que más adelante se indican;

(vi) facultad de notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al Contrato de Fideicomiso;

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario que convoque a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;

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

(ix) firmar, en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(x) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;

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

(xii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xiii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;

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

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

El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, la Parte Controladora o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones), 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, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, la Parte Controladora, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y 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, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3, 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 dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 15.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

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 los Documentos de la Emisión a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), 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 y/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 la Ley 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 Fideicomitente, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y que presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, 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 si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la omisión.

Según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de presentar un informe del desempeño de su actuación.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en cuyo caso el Representante Común estará 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 el entendido, que si dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y en tal supuesto el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, 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 un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen 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 en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el 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.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados 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 de la

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

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, 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 las Sociedades Promovidas ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro de dicho plazo de 60 (sesenta) días naturales antes señalado.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades a que tengan derecho conforme a los Certificados Bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad con cargo a su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable.

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

.

6. Nombres de las Personas con Participación Relevante

Fideicomitente y Administrador	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., a través de Ricardo Zúñiga Massieu y Adrián Aguilera Pineda.
Fiduciario	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a través de Karla Romero Díaz y Daniel Moreno Cerón.
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), a través de Carlos Pelayo**.**
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, a través de Claudia García.
Asesor Legal Externo	DKTM, S.C., a través de Pablo de Vecchi Flores.
Asesor Fiscal	Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cía., S.C., a través de Alfredo Sánchez Torrado.
Auditor Externo del Administrador	Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C., Miembro de Deloiite Touche Tohmatsu Limited a través de Miguel Ángel Millán Naranjo.

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

Los accionistas fundadores de las Sociedades Promovidas no son conocidos al momento de publicación del presente Prospecto.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Adrián Aguilera Pineda, con domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 12, Col. Bosques de las Lomas, 05120, México, D.F., teléfono (55) 1105-2700 y correo electrónico adrian.aguilera@vertexre.com.

III. EL FIDEICOMISO

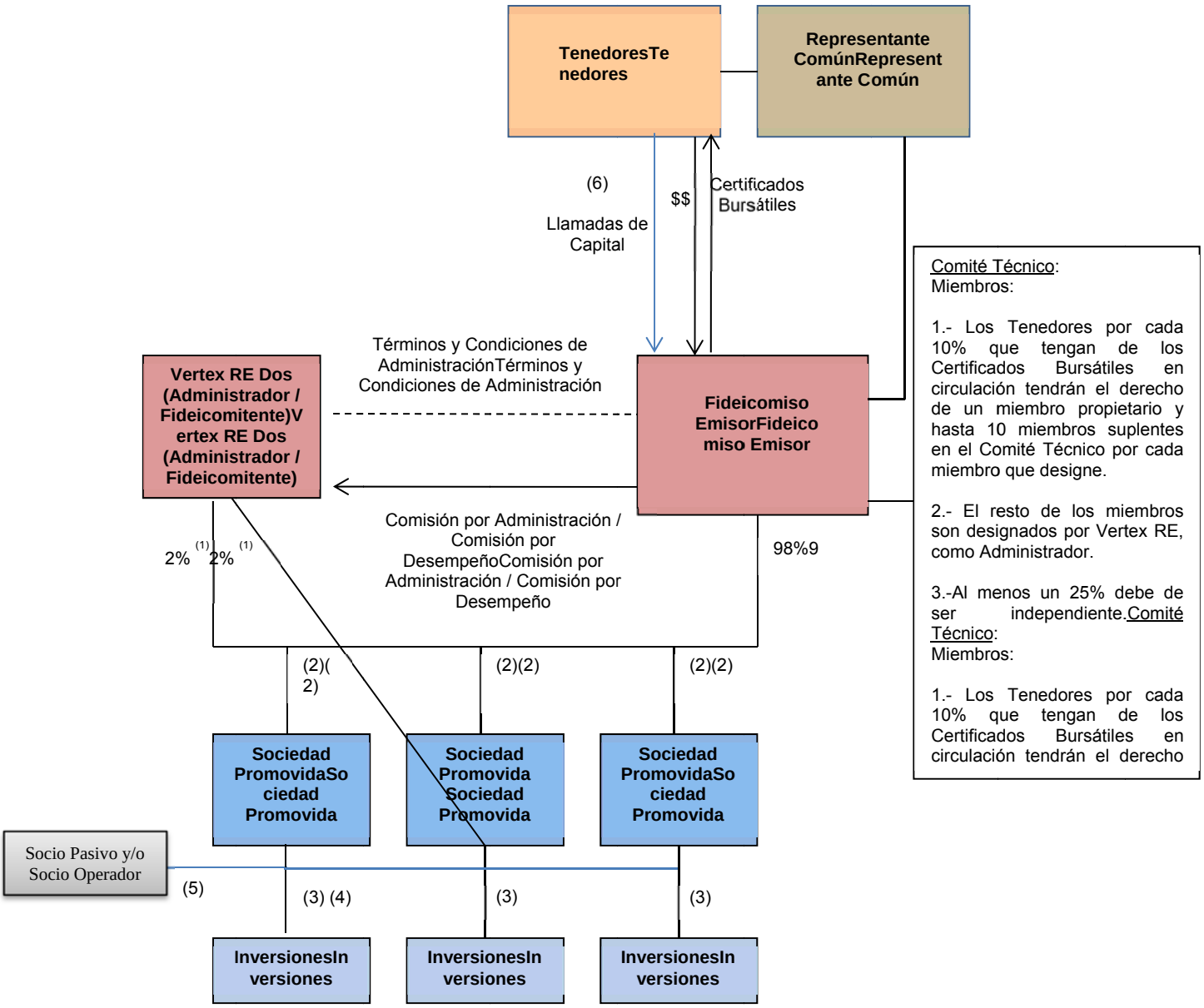
1. Historia y desarrollo del Fideicomiso

Con fecha 15 de diciembre de 2015, el Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "VTX2CK" a efecto de llevar a cabo Inversiones en Activos de Inversión.

2. Descripción del Negocio

El Fideicomiso es un vehículo de inversión cuyo propósito es, entre otros, invertir, directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas que a su vez invertirán en Activos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario bajo el esquema de Llamadas de Capital, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución. El Fiduciario invertirá en, directa o indirectamente, Sociedades Promovidas de dos maneras, mediante la suscripción de acciones o partes sociales en el capital social de las mismas y/o mediante el otorgamiento de Préstamos, a dichas Sociedades Promovidas. Por su parte, el Administrador, se obliga a invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 3% del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato de Fideicomiso.

A continuación una gráfica que describe la operación a llevarse a cabo:


TenedoresTenedores
Representante ComúnRepresentante Común
(6)
Llamadas de Capital
$$
Certificados Bursátiles
Términos y Condiciones de AdministraciónTérminos y Condiciones de Administración
Vertex RE Dos (Administrador / Fideicomitente)Vertex RE Dos (Administrador / Fideicomitente)
Fideicomiso EmisorFideicomiso Emisor
Comité Técnico:
Miembros:
1.- Los Tenedores por cada 10% que tengan de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de un miembro propietario y hasta 10 miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe.
2.- El resto de los miembros son designados por Vertex RE, como Administrador.
3.-Al menos un 25% debe de ser independiente.Comité Técnico:
Miembros:
1.- Los Tenedores por cada 10% que tengan de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho
Comisión por Administración / Comisión por DesempeñoComisión por Administración / Comisión por Desempeño
2% (1)
2% (1)
98%9
(2)(2)
(2)(2)
(2)(2)
Sociedad PromovidaSociedad Promovida
Sociedad PromovidaSociedad Promovida
Sociedad PromovidaSociedad Promovida
Socio Pasivo y/o Socio Operador
(5)
(3) (4)
(3)
(3)
InversionesInversiones
InversionesInversiones
InversionesInversiones

2.1 Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir.

Los Activos de Inversión podrán ser (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos derivados de dichos créditos), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores.

Para una descripción esquemática de la estructura de la Emisión ver *Apartado "I. Información General— 2. Resumen Ejecutivo*" de este Prospecto).

2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso actualmente no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios industriales de ninguna clase. Además, el Fideicomiso no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos**.**

2.3 Principales clientes

El Fideicomiso no tiene clientes debido a que es de reciente creación.

2.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

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

Para mayor información relacionada con el Régimen Fiscal, ver el apartado "*IX. Consideraciones Fiscales*" de este prospecto.

2.5 Recursos humanos

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

2.6 Información de mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomiso.

2.7 Estructura de administración

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

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

Los miembros iniciales del Comité Técnico son:

Miembros:

Adrián Aguilera Pineda

Héctor Sosa Herrera

Ricardo Zúñiga Massieu

Alonso Díaz Etienne*

*Miembro independiente.

Suplentes (Indistintos):

Fernando Delgado Ríos

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, ver los apartados "*III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores", "III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico"* en el presente prospecto.

2.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

El Fideicomiso es de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con a la emisión de los Certificados Bursátiles.

2.9 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este numeral,

será renunciable por parte de los Tenedores bastando para ello notificación al Fiduciario o al Representante Común por cualquier medio que se establezca en el Acta de emisión o en el propio Título; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente; (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual al que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1 y 37, fracción I, inciso b) de la Circular Única y (vii) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso a información de forma gratuita que no esté obligada a revelar al público inversionista. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

2.10 Distribuciones

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, ver “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.43.” en el presente Prospecto. 3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

3. Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se integrará por (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los Flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores. El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

Información mínima con la que contarán los Inversionistas: Los inversionistas contaran con la siguiente información con respecto al Fideicomiso y sus Inversiones:

(a) Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte mensual que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "F" (el "Reporte Mensual"), el cual deberá incluir:

(i) un reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso al último Día Hábil del mes calendario inmediato anterior;

(ii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior;

(iii) información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el mes calendario inmediato anterior;

(iv) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del mes calendario inmediato anterior;

(v) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior; y

(vi) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

(b) Reporte Trimestral.

(i) Contenido del Reporte. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G" (el "Reporte Trimestral"), el cual deberá incluir:

(1) los estados financieros trimestrales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado para el trimestre inmediato anterior;

(2) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(3) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(4) una descripción general de las Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión respectivos durante el trimestre inmediato anterior, así como información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(5) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del trimestre inmediato anterior;

(6) un resumen de las Inversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(7) un resumen de las Desinversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(8) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el trimestre inmediato anterior;

(9) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el

trimestre inmediato anterior;

(10) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; y

(11) el cálculo de la Reserva de Gastos y de la Reserva de Administración a que se refiere el numeral (ii) del inciso (a) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Reporte de Desempeño de las funciones del Administrador. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, al Proveedor de Precios o a cualquier Tenedor que lo solicite un reporte trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

(iii) Entrega del Reporte Trimestral. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios el Reporte Trimestral a más tardar:

(1) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(2) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(3) en el caso de adjuntar los estados financieros anuales que deban ser auditados e incluyan notas a los mismos, el tercer Día Hábil del cuarto mes siguiente a la terminación del Ejercicio Fiscal anterior.

(c) Reporte Anual. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, a la BMV y al Proveedor de Precios un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 3 de las Circular Única, el cual deberá contener la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal del Fideicomiso inmediato anterior que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con dicho Ejercicio Fiscal anterior conforme al Artículo 84 de la Circular Única;

(ii) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal inmediato anterior de las Sociedades Promovidas que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(iii) la demás información requerida conforme a la Ley Aplicable en relación con los reportes anuales y su divulgación al público.

(d) Reporte de Distribuciones. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia para el Representante Común y el Comité Técnico) con por lo menos 8 días naturales de anticipación a cada Fecha de Distribución un reporte en términos del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "H", estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 10.4, con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes (cada uno, un "Reporte de Distribuciones"). El Reporte de Distribuciones deberá ser preparado por el Administrador con base en los montos depositados en la Cuenta de Flujos y que estén disponibles para realizar Distribuciones conforme al Capítulo X del Contrato de Fideicomiso.

Restricciones de inversión y diversificación:

1. Activos de Inversión. Todas las Inversiones que realice el Fideicomiso deberán llevarse a cabo a través de una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente, invierta en uno o más de los siguientes Activos de Inversión: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos que deriven de dichos créditos), y (v) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones respecto de bienes inmuebles que califiquen como "ejidos" conforme a la Ley Agraria.

Los Activos de Inversión podrán estar localizados dentro de cualesquiera de los siguientes Subsectores Inmobiliarios: (i) comercial, (ii) industrial, (iii) residencial bajo, (iv) residencial medio, (v) residencial alto, (vi) segundas casas, (vii) terrenos y desarrollo de terrenos, (viii) desarrollos de usos mixtos, (ix) deuda subordinada, quirografaria y mezzanine, (x) préstamos existentes, (xi) hoteles de turismo, (xii) hoteles de negocios, y (xiii) oficinas.

2. Limitación Geográfica. Todas las Inversiones se realizarán dentro de México.

3. Diversificación. El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores:

(a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

(b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.

(c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso

El Fideicomiso no es propietario de inmuebles, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El Fideicomiso no ha adquirido ni desarrollado inmuebles, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.3 Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus Ingresos

El Fideicomiso llevará a cabo Inversiones a través de Sociedades Promovidas en Activos de Inversión. Salvo que el Comité de Inversión o la Asamblea de Tenedores, en su caso, autorice lo contrario, todas las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso deberán cumplir con los siguientes Criterios de Elegibilidad:

1. Activos de Inversión. Todas las Inversiones que realice el Fideicomiso deberán llevarse a cabo a través, directa o indirectamente en una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente, invierta en uno o más de los siguientes Activos de Inversión: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii)

deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos derivados de dichos créditos), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones respecto de bienes inmuebles que califiquen como "ejidos" conforme a la Ley Agraria.

Los Activos de Inversión podrán estar localizados dentro de cualesquiera de los siguientes subsectores inmobiliarios: (i) comercial, (ii) industrial, (iii) residencial bajo, (iv) residencial medio, (v) residencial alto, (vi) segundas casas, (vii) terrenos y desarrollo de terrenos, (viii) desarrollos de usos mixtos, (ix) deuda subordinada, quirografaria y mezzanine, (x) préstamos existentes, (xi) hoteles de turismo, (xii) hoteles de negocios y (xiii) oficinas.

2. Requisitos de Sociedades Promovidas. El Administrador podrá llevar a cabo en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que lleve a cabo Inversiones, directa o indirectamente, a través de Sociedades Promovidas constituidas para dichos efectos, o bien a través de Sociedades Promovidas previamente existentes que adquiera el Fiduciario para dichos efectos, de conformidad con lo siguiente:

(a) El Administrador tendrá el derecho de designar a los miembros del consejo de administración o de gerentes de la Sociedad Promovida; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento o una Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario la remoción de los miembros del consejo de administración o de gerentes nombrados por el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho consejo.

(b) El Administrador deberá supervisar la gestión de las Sociedades Promovidas y de los consejeros que al efecto haya designado, y elaborar de manera periódica la información y los reportes a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Para la participación del Fiduciario en las asambleas de accionistas de las Sociedades Promovidas, en la fecha de constitución o adquisición de dichas Sociedades Promovidas el Fiduciario deberá, en su calidad de accionista, otorgar un poder en favor del Administrador (o de las Personas que éste designe por escrito) para actuar en nombre y representación del Fideicomiso en dichas asambleas; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que representen el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá instruir al Fiduciario que revoque dicho poder y vote sus acciones conforme a las instrucciones de dichos Tenedores.

(d) El Administrador deberá dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración o de gerentes de las Sociedades Promovidas en cumplimiento de sus instrucciones e informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común.

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

(f) En aquellos casos en los que un Socio Operador participe como accionista o como socio en alguna Sociedad Promovida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, algunos de los servicios, principalmente inmobiliarios, de los descritos en el inciso (e) anterior serán llevados a cabo por dicho Socio Operador a precios de mercado; en el entendido, que en cualquier caso, los términos y condiciones de contratación de los servicios que prestará un Socio Operador serán detallados en el

Memorándum de Inversión de la Inversión correspondiente y los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

(g) Las Sociedades Promovidas, directa o indirectamente, podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. En caso de que una Sociedad Promovida invierta, directa o indirectamente, en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares, dicha Sociedad Promovida no estará obligada a celebrar contratos de cobertura en relación con dichos Activos de Inversión. No obstante lo anterior, dicha Sociedad Promovida podrá, previa autorización por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión; en el entendido, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 5% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha operación deberá de ser aprobada por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha operación deberá de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente inciso podrá der incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo.

3. Limitación Geográfica. Todas las Inversiones se realizarán dentro de México.

4. Diversificación. El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores:

(a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

(b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.

(c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso

El Fideicomiso no tiene activos, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Vertex RE Dos tiene la misión de maximizar el potencial de apreciación por plusvalía de las inversiones hechas en el sector inmobiliario mexicano. Para esto, seguirá un proceso disciplinado y riguroso que va desde la detección de las oportunidades potenciales hasta la venta o desinversión de las mismas; pasando por el análisis profundo de cada oportunidad, la adquisición y/o desarrollo de la misma y la administración de cada una de las inversiones mientras sean propiedad del Fideicomiso.

La experiencia de los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador es muy relevante en el proceso de evaluación, recomendación y aprobación para invertir en bienes raíces, esto debido a la experiencia que han

acumulado tanto en el mercado inmobiliario Mexicano como en el mercado inmobiliario global, incluida la experiencia como administradores del Fideicomiso F/302791. Al haber participado y/o analizado un gran número de proyectos y activos inmobiliarios aumenta las referencias y las comparativas al momento de evaluar y recomendar inversiones potenciales. Vertex RE Dos estima que por cada inversión que sus accionistas han realizado durante sus carreras en el sector inmobiliario, han analizado y valuado otras cincuenta transacciones. Este acervo de oportunidades no concretadas es valioso dadas las múltiples razones por las cuales, en su momento, los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador no recomendaron estos activos a los comités de los diferentes vehículos de capital o instituciones financieras en los que han participado. Esta experiencia beneficiará a los Tenedores al tener un espectro más robusto de análisis y evaluación en el proceso de aprobación de inversiones potenciales. Asimismo, los ejecutivos del Administrador han realizado varias veces el ciclo completo de las inversiones, habiendo comprado, administrado y vendido los mismos activos realizando así ganancias para los inversionistas con los que han trabajado.

El proceso de Vertex RE Dos tiene las siguientes etapas distintivas:

a. *Detección de oportunidades y análisis preliminar de oportunidades*

La experiencia, el conocimiento del mercado, así como la red de contactos de los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador son fundamentales para identificar las oportunidades que existen para invertir en el sector inmobiliario en México.

Los más de 80 años de experiencia acumulada en el sector por los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador es una ventaja competitiva muy importante, ya que les permite filtrar y evaluar oportunidades detectando más fácilmente aquellas para las que un análisis exhaustivo es necesario. Asimismo, la gran red de contactos de los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador, incrementa sustancialmente las posibilidades de tener acceso a oportunidades en el sector, muchas de ellas de manera exclusiva y privada en transacciones fuera de mercado o fuera de procesos de concurso o subasta, lo cual eventualmente beneficia a sus inversionistas.

Los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador mantienen contacto con administradores de vehículos de inversión nacionales y extranjeros, desarrolladores, bancos, banqueros de inversión, abogados e inversionistas, entre otros, lo cual les permite estar enterados de lo que sucede en la industria y tener información de primera mano sobre las transacciones que se están generando en el mercado. Además, los accionistas de Vertex RE Dos han concretado operaciones en todos los sub-sectores inmobiliarios, así como en la mayoría de las ciudades y destinos importantes del país.

La detección de oportunidades para invertir en el Fideicomiso es un proceso que Vertex RE Dos y su equipo de gestión mantiene como una actividad constante, monitoreando el estado de diferentes inversiones potenciales las cuales podrían ser adquiridas por el Fideicomiso. A la fecha los socios de Vertex RE Dos han evaluado 900 oportunidades, 7 de las cuales se convirtieron en inversiones de llevadas a cabo por el Fideicomiso F/302791, y de las que hoy tiene algunas oportunidades como posibilidades reales de inversión para el Fideicomiso.

El enfoque de detección de oportunidades para el Fideicomiso estará basado en la estrategia de inversión del Administrador y de los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador, que busca aprovechar aquellas oportunidades en proyectos específicos que tendrían un potencial de rendimientos mayor con respecto a los riesgos de dichos proyectos dadas las condiciones de estructura que Vertex RE Dos negocie para las mismas.

El Administrador monitorea constantemente el mercado para identificar las variaciones de los sub-sectores en el ciclo y ser flexibles para enfocarse en sub-sectores que muestren la mayor posibilidad de plusvalía o que puedan compensar adecuadamente al inversionista por su relación riesgo/retorno.

Cuando el Administrador identifique una oportunidad de inversión, se realizará un **análisis preliminar** de la misma en la que se evalúan los elementos fundamentales de la oportunidad (estructura y situación general de la oportunidad, ubicación, calidad del activo, calidad y variedad de inquilinos, principales indicadores financieros, tamaño de inversión y estrategia requerida para

generar valor y para vender eventualmente el activo), una evaluación general del mercado y entorno en donde se encuentra la oportunidad, así como una evaluación del equipo que sería responsable del desarrollo o de la operación de la oportunidad. El resultado positivo de este análisis preliminar llevará a continuar con el proceso para un análisis más profundo.

b. *Análisis exhaustivo de cada oportunidad*

Una vez que la oportunidad pasa el primer filtro (análisis preliminar), el equipo de gestión de Vertex RE Dos se enfoca en hacer un análisis exhaustivo de dicho proyecto.

Este análisis se divide en dos fases. La **primera fase** comprende un estudio para validar: (i) el producto inmobiliario en el que se estaría invirtiendo (es decir el Activo de Inversión), sea éste un inmueble, un portafolio de inmuebles, un proyecto para desarrollo, o un instrumento financiero, como un préstamo individual o una cartera de créditos hipotecarios, así como la estrategia preliminar de creación de valor para el Activo de Inversión; (ii) el mercado en el que se encuentra el producto y su posición competitiva dentro de éste; (iii) las proyecciones financieras preliminares de la inversión, (iv) la evaluación del equipo que estaría manejando el "día-a-día" de la inversión y, (v) los riesgos y méritos de la inversión. Todo este análisis se hace dentro del contexto económico actual y utilizando pronósticos y proyecciones estimadas desde que se desarrolle o adquiera el activo y hasta que se planee venderlo.

La fuente principal de la información para el análisis de los incisos (i), (ii) y (iv) anteriores es el vendedor potencial o el socio operador[1] de la inversión. El análisis de los incisos (iii) y (v) anteriores se hace a través de las herramientas y experiencia del equipo de gestión del Administrador.

Las proyecciones financieras se hacen mediante modelos financieros propietarios que los ejecutivos del equipo de gestión del Administrador han desarrollado a través del tiempo, que incorporan herramientas sofisticadas de modelaje financiero para el análisis de bienes raíces y que se adaptan a las particularidades específicas de cada oportunidad. El equipo de gestión del Administrador, usando sus propios modelos financieros, es capaz de valuar cualquier tipo de activo inmobiliario: (a) determinando los flujos esperados del activo en el futuro, (b) mediante capitalización de flujos a perpetuidad (tasas de capitalización o "*Cap Rates*") y (c) con el análisis de costo de sustitución o reemplazo del activo.

El análisis de los riesgos y de los méritos es inherente a cada oportunidad y se elabora tomando como referencia la experiencia del equipo de gestión del Administrador en inversiones inmobiliarias, no sólo en México, sino a nivel global. El propósito de este análisis es identificar los riesgos a los que estará expuesto cada uno de los proyectos bajo evaluación, así como las medidas específicas para mitigar dichos riesgos.

Es importante mencionar que el análisis para bienes raíces comerciales (los que generan rentas: centros comerciales, oficinas, industrial y hoteles) es distinto al análisis que se hace en bienes raíces para la venta (por ejemplo casas o departamentos), y al que se hace para la evaluación de compra de préstamos o deuda relacionada con activos inmobiliarios. Como ejemplo en este documento se explicará a detalle el procedimiento para evaluar bienes raíces comerciales. Las evaluaciones para cada tipo de inversión serán igual de rigurosas y detalladas.

Para bienes raíces comerciales se empieza por conocer las rentas base que se pueden obtener. Esto se obtiene mediante análisis de la competencia en ese mercado o mercados similares y se compara con las rentas existentes en el activo. Hay que entender lo que está incluido en los contratos de renta para saber si, por ejemplo, el mantenimiento y otros factores están incluidos o los paga el dueño del activo. Es importante también entender los gastos de mantenimiento del activo. Se analizan y auditan recibos reales de pagos de predial, agua, seguros, luz, etc. Se analiza también el nivel, o porcentaje, de ocupación. Entender el nivel actual y compararlo con el nivel potencial y sostenible a través de los

[1] El socio operador es aquella persona o entidad que podría mantener participación en alguna oportunidad, sea porque dicha persona es propietaria actual de la oportunidad o porque al momento de la adquisición, invertiría en el vehículo de inversión adquiriendo una participación, y que típicamente actuaría como desarrollador del proyecto.

años es usual en la metodología del equipo de gestión del Administrador. Para obtener la ocupación del edificio a través del tiempo se proyectan escenarios de rotación de inquilinos de acuerdo a probabilidades de renovación asignados a cada contrato de renta en el momento de su vencimiento. Una característica que le da estabilidad a las rentas de bienes raíces es que se hacen "bloques" de contratos de renta con vencimientos en años distintos, para procurar una "base" de contratos vigentes pagando rentas. También, se hacen suposiciones del tiempo que algunos locales permanecerán vacíos en lo que un nuevo inquilino llega a ocupar el lugar pagando la renta de mercado vigente. Otro factor importante es el análisis de la "mezcla de inquilinos". Debido a que en la mayoría de los casos, los inquilinos son compañías que operan en distintos sectores económicos, una diversificación adicional también se obtiene de manera intrínseca dentro de cada activo inmobiliario. El equipo de gestión del Administrador evalúa también la situación financiera de los inquilinos más importantes para poder evaluar la calificación crediticia de cada contrato de arrendamiento.

Determinar la renta base, las rentas de mercado, los gastos, la rotación de inquilinos y la ocupación promedio es sólo parte de lo que se requiere conocer para poder determinar el flujo anual neto de los bienes raíces comerciales. También hay que tomar en cuenta los gastos y costos que se generan en este tipo de activos inmobiliarios. Se pagan comisiones al administrador del edificio y a corredores que ayudan a rentar espacios vacíos. Se harán análisis para determinar cuáles son (y serán) las inversiones de capital para mantener la propiedad. Estas inversiones también se restan del flujo anual y normalmente son gastos para mantener en buen estado al activo, incluyendo elevadores, maquinaria, aire acondicionado, áreas comunes, etc.

El análisis del mercado se hace con base en la información que el vendedor potencial o el socio operador de la inversión le proporcione al equipo de gestión del Administrador. Sin embargo, Vertex RE Dos utiliza además la información de mercado que tiene disponible así como los contactos que tiene en la industria para validar la información de mercado que el vendedor potencial o el socio operador le entreguen. En general, dentro de esta primera fase de análisis, personal del equipo de gestión del Administrador visita la ciudad (o ciudades) y áreas específicas en donde se encuentra la oportunidad para conocer los activos, el entorno, validar la información de mercado y corroborar la información recibida.

Para continuar con este análisis, el equipo de gestión de Vertex RE Dos negocia y acuerda con el vendedor potencial o el socio operador potencial un periodo de exclusividad a través de una carta de intención. Por lo general esta carta de intención contiene los principales términos de la transacción acordados entre el Administrador y el vendedor o el socio potencial. Con esto se asegura que si el resultado de los análisis es positivo y eventualmente se aprueba la inversión en dicha oportunidad por los órganos correspondientes, el proyecto en cuestión no será vendido u ofrecido a otros posibles compradores.

La **segunda fase** del análisis es un estudio aún más detallado de la oportunidad. Esta fase suele denominarse de "Auditoría de Inversión" o "*Due Diligence*" e involucra no sólo al equipo de gestión del Administrador sino a asesores externos que se encargan de la revisión y análisis de áreas de la oportunidad en las que son expertos.

En esta fase el equipo de gestión del Administrador se encarga de validar todos los supuestos que utilizó durante el análisis de la primera fase para mitigar hasta donde le sea posible los riesgos de la inversión. En caso de ser necesario, dichos supuestos son modificados acorde con los resultados de los análisis y los reportes de Auditoría de Inversión. En esta fase también se evalúan las diferentes alternativas de estructuración de la inversión, de tal forma que se encuentre el esquema más eficiente para el Fideicomiso, los Tenedores y el Administrador, no sólo pensando en la adquisición sino también anticipándose al momento de la venta o desinversión.

Dentro del equipo de Vertex RE Dos hay ingenieros civiles e industriales con experiencia en construcción y desarrollo de activos de las más altas especificaciones. Sin embargo y en adición a las capacidades de Vertex RE Dos, profesionales expertos serán contratados como asesores del equipo de gestión del Administrador para evaluar y dar sus opiniones del estado físico y de los sistemas instalados en el los inmuebles que se considere adquirir, además de confirmar si el edificio

en cuestión cuenta con los requisitos estructurales, ambientales y de sistemas necesarios para la integridad y confort acorde a estándares internacionales.

En general, este proceso de Auditoría de Inversión (o "Due Diligence") se realiza en una o dos partes. La primera tiene como objetivo poder revisar y generar la información necesaria para elaborar el Memorándum de Inversión (según se explica en la siguiente sección) con el fin de contar con los elementos necesarios para poder aprobar la inversión. La segunda parte aplica cuando hay ciertos aspectos a revisar que no son indispensables para tomar la decisión de inversión, pero que es conveniente verificar antes de la adquisición o cierre, pero una vez aprobada la inversión. En estos casos, el Comité Técnico aprobaría la inversión sujeta a un resultado positivo de estos aspectos, propiamente resaltados en el Memorándum de Inversión, que se deberán revisar o resolver durante la segunda parte del *Due Diligence*.

El alcance de la Auditoría de Inversión (o "*Due Diligence*") y la selección de los profesionales involucrados en la misma serán determinados con base en el tipo de oportunidad en la que se pretenda invertir. Aquellas oportunidades en donde se requiera la adquisición de una entidad mercantil existente requerirá de mayor revisión del lado corporativo, contable y fiscal de dicha entidad. Aquellas oportunidades que impliquen la adquisición de un inmueble construido o en construcción tendrán un componente fuerte del lado técnico para revisar el estado estructural, ambiental y técnico del activo a adquirirse. Aquellas oportunidades que contengan una cartera de créditos hipotecarios requerirá de mayor revisión de las estructuras legales y fiscales de dichos créditos así como de las garantías y la calificación crediticia de los deudores. Sin embargo, todas las inversiones que se planean hacer dentro del Fideicomiso están relacionadas con empresas o activos inmobiliarios por lo que los principios de auditoría de dichas oportunidades serán similares en todos los casos.

c. *Reportes de Auditoría.*

Los reportes del análisis de la oportunidad potencial de inversión formarán parte integral del Memorándum de Inversión (*ver siguiente sección*). Estos reportes incluirán las siguientes secciones: (a) legal, (b) técnica, (c) fiscal y contable (d) ambiental, (e) de mercado, (f) seguros, y (g) financiero.

d. *Memorándum de Inversión*

Cada una de las potenciales inversiones que el Administrador pretenda llevar a cabo deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el equipo de gestión del Administrador identifique una oportunidad de inversión, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión en la Sociedad Promovida correspondiente.

El Memorándum de Inversión consta de las siguientes secciones principales:

1.- Resumen Ejecutivo
2.- Descripción del Proyecto y de la Transacción
3.- Equipo de Trabajo
4.- Análisis del Mercado y Competencia
5.- Contexto económico
6.- Análisis Financiero
7.- Carta de Intención
8.- Reportes de Auditorias

El Memorándum de Inversión incluye los resultados principales de todo el proceso de análisis de la

oportunidad así como la estrategia que se pretende seguir para el negocio presentado en dicho documento. Este Memorándum de Inversión es la base para la presentación que se hace al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, con el fin de requerir la aprobación de la inversión por dicho órgano de gobierno.

Resumen Ejecutivo. Contiene una síntesis de todos los elementos de la transacción, una descripción del proyecto y de la transacción, incluyendo la estrategia del plan de negocios para la creación de valor de la inversión. También incluye los términos legales más importantes acordados con el vendedor y/o el Socio Operador. Contiene además descripciones y análisis del equipo de trabajo, del mercado y la competencia en donde se encuentra la oportunidad, el resumen de los principales indicadores y proyecciones financieras del proyecto, así como el análisis de los riesgos y méritos del proyecto.

Descripción del Proyecto y de la Transacción. Incluye una descripción detallada de lo que se pretende adquirir, o en su caso, desarrollar. Esta descripción contiene, en el caso de inmuebles: su localización, descripción y análisis físico, sus planos arquitectónicos, estructurales y de ingenierías (según aplique), características relevantes, edad del inmueble y resultado de cualquier auditoría elaborada a dichos inmuebles. En el caso de adquisición de deuda, en caso de un activo comercial, aparte de incluir la descripción del activo anteriormente descrita se incluye una descripción de los documentos legales que describen el crédito y se analizará que tan robusto es el colateral (es decir, qué tan fácil se ejecuta el colateral para tomar su posesión en caso de que se incumpla el contrato de crédito). En caso de que sea una cartera de créditos se incluye la descripción de la cartera que se pretende adquirir, sus métricos de vencimientos, pagos, prepagos, cartera vencida, y otros métricos relevantes de esta cartera.

La descripción de la transacción contiene la estructura propuesta para realizar la inversión, tomando en cuenta el resultado del análisis del equipo de gestión del Administrador asesorado por los consultores externos para determinar la estructura óptima para la transacción, como se mencionó anteriormente. La descripción de la transacción detalla también la logística planeada desde las actividades y condiciones necesarias para el cierre de la inversión hasta las posibles alternativas que se tienen consideradas para la salida o la desinversión de cada oportunidad.

Equipo de Trabajo. Para el Administrador es esencial el equipo de trabajo que estará al frente de la oportunidad para aumentar las posibilidades de maximizar su plusvalía para beneficio del Fideicomiso y los Tenedores. En esta sección se describirá al equipo humano involucrado en el manejo de la inversión y en la ejecución del plan de negocios. Este equipo podrá ser parte del equipo de gestión del Administrador, del Socio Operador o de terceros contratados por el Administrador específicamente para la inversión en cuestión.

Análisis del Mercado y Competencia. Para el Administrador, la oportunidad de inversión tiene poca relevancia si no se ubica adecuadamente dentro del contexto del mercado y toma en cuenta la competencia y sus características para poder competir adecuadamente y diferenciarse en el mercado. Por eso, este análisis es muy relevante para determinar la estrategia de mercado que la oportunidad debe tener para incrementar las posibilidades de plusvalía y valor agregado en la inversión. Esta sección incluye las conclusiones del estudio de mercado, productos comparables, tamaño de la oferta y de la demanda en el mercado, diferenciadores del producto existente, y atributos relevantes para el mercado objetivo, entre otros.

Contexto Económico. El contexto económico se incluye en el Memorándum de Inversión cada vez que se recomienda hacer una nueva inversión, con el fin de tomar en cuenta los indicadores y proyecciones macroeconómicas para las proyecciones financieras de la siguiente sección.

Análisis Financiero. Esta sección contiene el detalle de todos los indicadores financieros a considerar en la inversión, incluyendo la capitalización, los retornos esperados, los estados de resultados pro-forma, el listado de inquilinos y sus términos o supuestos económicos (para activos que producen renta), el listado de precios supuestos (para activos en venta).

Esta sección también muestra los principales supuestos utilizados para el modelaje financiero de la

oportunidad, incluyendo los de la deuda bancaria o apalancamiento financiero, inflación proyectada, tiempo de permanencia en la inversión, impuestos proyectados, así como supuestos en la velocidad de renta y de venta de los activos, o de cobro y recuperación de carteras de crédito. De la misma forma, podría contener un análisis preliminar o definitivo de diferentes propuestas de deuda bancaria en caso de que se planee utilizar para apalancar la inversión.

Esta sección muestra adicionalmente el análisis de sensibilidades de los retornos esperados con respecto a variables que podrían tener un rango de valores durante la inversión. Por ejemplo, se analiza la sensibilidad de los rendimientos esperados con respecto a diferentes tasas de capitalización ("*cap rates*") en el momento de la venta, o diferente ingreso operativo neto ("*Net Operating Income*" o "NOI") con mayor o menor índice de crecimiento, o el efecto de incrementos de precios más acelerados en un desarrollo habitacional. Esto con el fin de entender las variables a las que la oportunidad es más sensible para poder enfocarse en dichas variables durante la administración de la inversión.

e. *Cierre de Inversión*

Una vez terminado el análisis descrito y teniendo el Memorándum de Inversión, se le presentará primero al Comité Técnico, para su aprobación (salvo que el mismo deba ser aprobado por la Asamblea de Tenedores, por representar 20% (veinte por ciento) o más del Monto Total de la Emisión), para que pueda hacer una evaluación completa de los riesgos, beneficios y retornos esperados, con el objetivo final de aprobar o rechazar la Inversión de que se trate.

En caso de ser aprobado el Memorándum de Inversión, el Administrador será respaldado por despachos de abogados y fiscalistas especialistas en transacciones de bienes raíces, que ayuden a determinar la estructura final idónea para la Inversión. Las inversiones podrán ser realizadas: (i) a través de la compra de las acciones o partes sociales de una Sociedad Promovida propietarias de bienes inmuebles localizados en México; (ii) a través de la adquisición de derechos fideicomisarios de fideicomisos mexicanos que sean propietarios de bienes inmuebles localizados en México, cuyo fideicomiso regule la relación entre el Administrador y los accionistas o partes sociales que estén involucrados en la estructura del capital de la inversión: (a) socio desarrollador, (b) vendedor del activo que conserve parte del capital, (c) socio que participe en la operación del Fideicomiso, (d) o alguna otra posibilidad no incluida aquí; (iii) a través de deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos derivados de dichos créditos); y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores.

En todos los casos se utilizarán estructuras que busquen proteger a los inversionistas del Fideicomiso, que reduzcan contingencias potenciales y que procuren una mayor liquidez en el momento de la desinversión.

Existe también la posibilidad de estructurar inversiones de "capital preferente" asegurando un cupón de retornos predeterminados, o también de proveer "deuda subordinada" que, con una estructura adecuada, tendría menores riesgos que el capital pero retornos potencialmente similares. El conocimiento y la sofisticación del equipo de gestión del Administrador hacen que estas decisiones se tomen con la mayor responsabilidad enfocándose en minimizar el riesgo. Igualmente el Administrador será apoyado por los mejores despachos de abogados y fiscalistas para la definición e implementación de estas estructuras de inversión alternas al capital común.

f. *Administración de la Inversión.*

Durante la etapa de Administración de la Inversión, el equipo de gestión del Administrador aplicará sus conocimientos detallados de la industria inmobiliaria mexicana, y de los diferentes sub-sectores, para agregar valor al activo y eventualmente venderlo una vez ejecutada la estrategia diseñada para el activo en particular. Es en esta etapa, cuando deberá ser implementada la estrategia diseñada

durante la etapa de análisis y auditoría de compra que contiene el Memorándum de Inversión y aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

En el caso de la administración de activos ya desarrollados, el equipo de gestión del Administrador evaluará al administrador actual de dichos activos durante el periodo de análisis de las oportunidades potenciales con el fin de determinar la viabilidad y capacidad de éste para mantenerse en dicha responsabilidad una vez que se haga la compra de los activos mencionados, en el entendido de que la persona que se encuentre administrando en ese momento el activo de que se trate, sería dirigido y supervisado por el Administrador durante el periodo en el que el activo sea propiedad del Fideicomiso. En caso de que se considere que no es conveniente mantener a dicho administrador, el Administrador, podrá contratar a otro administrador externo para realizar dichas labores. En casos remotos, de ser necesario, y dependiendo de la magnitud del activo en cuestión, el Administrador podría llevar la administración con su equipo interno.

En el caso de activos que se encuentren en construcción, el Administrador decidirá, durante el periodo de análisis de la oportunidad, si el socio desarrollador de dicho activo será parte del equipo de desarrollo del mismo o si sería necesario incorporar a un equipo diferente para concluir dicho desarrollo. En cualquier caso, el Administrador hará que el plan de negocio presentado en el Memorándum de Inversión y aprobado por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, se refleje en los contratos que se celebren con el socio desarrollador o, con el nuevo equipo desarrollador a ser contratado una vez que el proyecto sea adquirido por el Fideicomiso.

En caso de inversiones indirectas en créditos inmobiliarios comerciales o cartera hipotecaria, el Administrador llevará a cabo el monitoreo del activo inmobiliario subyacente y su comportamiento o de la cartera hipotecaria, según sea el caso, ya que de su comportamiento y estado dependerá que las Distribuciones se hagan en tiempo y forma.

La experiencia y red de contactos del equipo de gestión del Administrador en la industria inmobiliaria y de construcción, le permite seleccionar al equipo adecuado para desarrollar y administrar los activos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso. Asimismo, la experiencia como desarrolladores y operadores de negocios inmobiliarios de los propios miembros del equipo de Vertex RE Dos, también les permite la evaluación de equipos existentes de desarrolladores inmobiliarios y administración de activos para determinar su viabilidad y capacidad para ejecutar los proyectos en los que el Administrador recomiende invertir.

Durante la etapa de Administración, el Administrador se encargará de que el plan de negocios original se ejecute conforme al sub-sector, ubicación y el ciclo de negocios en los cuales estos activos se encuentran operando. Tomando en consideración que los bienes raíces están en constante evolución, habrá circunstancias en las cuales será necesario adaptar las estrategias originales al mundo cambiante de los negocios. Bajo estas situaciones es cuando el valor del activo aumenta o bien se mantiene (evitando siempre que se reduzca). Y es cuando el acervo de operaciones exitosas y la experiencia de los accionistas del Administrador agregan valor a sus inversionistas. El Administrador tendrá una estrategia de administración sólida y a la vez flexible para aumentar la plusvalía de los inmuebles en un entorno cambiante.

Dentro de los procesos del Administrador, éste sostiene juntas periódicas de supervisión de los activos, las cuales se llevan a cabo cuando menos una vez por mes y, de acuerdo a las particularidades de cada Inversión, pueden ser con mayor frecuencia. En estas reuniones periódicas se evalúa el desempeño de cada Inversión en comparación con el plan de negocios definido en el Memorándum de Inversión. Los socios operadores de cada Inversión son responsables de elaborar un reporte mensual con los pormenores del desempeño de la Inversión así como de su comparación con respecto al plan de negocios.

Una vez cada trimestre, el Administrador se reúne para realizar reuniones de estrategia y revisión de las Inversiones en donde se analizan tanto el entorno macro como los detalles concernientes a cada Inversión, con el fin de confirmar la estrategia de creación de valor para cada una de las inversiones así como posibles tácticas que pudieran agregar valor a los activos. Durante estas reuniones trimestrales se evalúa la situación y perspectiva general del mercado inmobiliario así como

transacciones de compra/venta de las que se tenga conocimiento con el fin de mantener información actualizada y robusta para los escenarios de salida de las Inversiones. El plan de salida para cada Inversión es re-evaluado en dichas reuniones con el fin de confirmar la adherencia al plan de negocios o en su caso, considerar alguna alternativa diferente, dependiendo las circunstancias particulares de cada caso.

Una vez al año, durante el último trimestre, se preparan los planes anuales para los activos, los cuales incluyen las variaciones o ajustes a los planes de negocios así como la elaboración de presupuestos detallados de cada Inversión para el año que está por empezar.

Por lo general, la contabilidad de los proyectos en los que el Fideicomiso cuente con un Socio Operador, será llevada por personal de dicho socio, siguiendo los estándares para activos inmobiliarios de alta calidad.

g. *Venta de los Activos.*

Reconociendo que puede haber muchas estrategias de salida, el Administrador entiende que el éxito de la desinversión de un activo estriba en la planeación adecuada, ya que la estructura determinada el día de la compra, tiene que resolver los temas legales y fiscales el día de la venta. El Administrador cuidará cada matiz de la evolución del activo, documentará cada aspecto de su trayectoria y desde el día uno, lo preparará para que en el momento de su venta se minimice cualquier contingencia que pueda representar riesgos para el comprador. El maximizar el valor de un activo a la hora de su venta incluye poder demostrar al nuevo comprador, mediante reportes mensuales detallados, cómo se comportaron los flujos del activo en el pasado, cómo se le dio mantenimiento al activo y cómo los inquilinos que lo ocupan han tenido una experiencia positiva al ocuparlo. También se tendrá que demostrar, de manera clara y transparente, que las inversiones de capital ("*capex*") han mantenido sana la estructura y apariencia del activo, y que se han contenido y mantenido nulas las contingencias ambientales. En todas estas actividades los accionistas del Administrador tienen amplia experiencia y agregarán valor durante la etapa de administración de la inversión.

Al llegar el momento de la venta, es importante cuidar muy bien los procesos y saber detectar el comprador ideal para cada activo para así maximizar su valor y para dar certidumbre al proceso de cierre.

Estrategias de salida

Para que el Administrador cierre el ciclo de inversión y para que cumpla con su mandato, los activos se venderán en su totalidad antes del fin del término del Fideicomiso. El equipo del Administrador, por su combinación de experiencia en los sectores de bienes raíces y financiero, conoce muy bien los distintos métodos y estrategias de salida. Los Tenedores se verán beneficiados por esta experiencia, ya que el equipo de gestión del Administrador buscará maximizar el valor de cada venta analizando los distintos tipos de inversionistas y estrategias de salida que se mencionan a continuación. Asimismo se analizarán ventas de activo por activo o a manera de portafolio (varios activos al mismo tiempo), igualmente buscando obtener la mayor valuación posible acorde a las condiciones del mercado vigentes en el periodo de desinversión.

Es importante resaltar que el sector inmobiliario en México ha demostrado tener un alto grado de liquidez relativo a otras industrias en las que el capital privado ha invertido. Hay activos inmobiliarios de gran escala que han cambiado de propietarios dos, tres y hasta cuatro veces. Durante la etapa expansiva del ciclo inmobiliario en México que sucedió entre 1995 y finales del 2009 se invirtieron aproximadamente 10,000 millones de Dólares de capital privado. Esto propició la formación alrededor de esta industria de un equipo humano talentoso y un acervo de conocimiento de las mejores prácticas que ha permeado a la mayoría de los jugadores importantes del sector inmobiliario mexicano. Al aparecer los Certificados de Capital de Desarrollo y las FIBRAS en el mercado Mexicano a partir del 2010, se volvió a inyectar una gran cantidad de recursos al sector. Vertex RE Dos estima que estos recursos suman alrededor de 13,500 millones de Dólares. Esto es sin duda un factor determinante que beneficia a la liquidez del sector y hacen más viables las estrategias de

salida, las cuales están probadas y han funcionado de manera eficiente desde la etapa expansiva y de institucionalización del mercado de bienes raíces en México.

Las principales estrategias de salida que se contemplan para las inversiones del Fideicomiso son:

1. Venta activo por activo
2. Venta de un portafolio de activos de un mismo sub-sector inmobiliario
3. Venta de un portafolio diversificado de inmuebles de varios sub-sectores
4. Oferta Pública Inicial de Acciones ("OPA" o "IPO" por sus siglas en inglés)
5. Colocación vía una FIBRA de un portafolio de activos

Los mercados de bienes raíces son dinámicos y cambiantes, y conforme aumenta la liquidez de este mercado, todas las estrategias de salida mencionadas aquí son viables. El mercado de las FIBRAS en México ha abierto un nuevo canal de salida para las inversiones inmobiliarias, generando mayores oportunidades para aquellas inversiones en las que se desarrollen nuevos proyectos, dado el apetito de dichas FIBRAS por adquirir activos estabilizados con flujos de efectivo de largo plazo.

Durante el periodo de desinversión, el Administrador tomará decisiones, junto con sus Comités, de cómo vender los activos de la manera que se maximice el valor de los mismos. Habrá ofertas de compra por activos individuales (Opción 1) que se deberán de atender ya que hay veces que ciertos potenciales compradores necesitan ese activo en especial para complementar un portafolio ya existente.

Habrá también posibilidad de vender en portafolio varios activos del mismo sub-sector (Opción 2). En este caso un jugador estratégico que necesite entrar a varios mercados al mismo tiempo podría encontrar un valor adicional en comprar, por ejemplo, 3 centros comerciales al mismo tiempo. El Administrador evaluará si estos 3 centros comerciales se estarían vendiendo por un valor mayor, a diferencia de que se vendieran de manera individual.

Se ha dado el caso de que compradores están dispuestos a pagar más por un portafolio diversificado entre sub-sectores (Opción 3) que compradores que quieran activos sólo de un sub-sector o activos individuales.

Finalmente, el Administrador no dejará de explorar las opciones 4 y 5. Muchos inversionistas institucionales de bienes raíces (mayoritariamente extranjeros) están limitados a comprar acciones que coticen en bolsa y estos instrumentos les permitirán tener exposición al mercado inmobiliario mexicano.

Dentro de esta gama de estrategias de salida mencionadas, se puede acceder a diferentes tipos de compradores:

1. Inversionista patrimonial. y/o "*Family Offices*"

2. Inversionista institucional (fondo de capital privado, fondo de pensiones, afores, aseguradoras, etc.). Estos pueden ser mexicanos o extranjeros.

3. Inversionista estratégico (FIBRAS, grupo inmobiliario nacional o extranjero, REIT (*Real Estate Investment Trust*) Americano especializado en algún tipo de sub-sector).

Los compradores de bienes raíces son en algunos casos inversionistas patrimoniales que tienen un horizonte de inversión muy largo. Normalmente los inversionistas patrimoniales representan o son parte de familias que ven las inversiones inmobiliarias como parte del patrimonio y difícilmente venden. Estos inversionistas patrimoniales constituyen un grupo de compradores potenciales para el momento de la salida de las inversiones, siendo compradores agresivos durante la crisis inmobiliaria del año 2008, así como mostrando un comportamiento diferente al de la generalidad de los inversionistas inmobiliarios

El Administrador considera que paulatinamente veremos regresar a inversionistas institucionales extranjeros, principalmente provenientes de Estados Unidos y Europa, para aprovechar la nueva perspectiva de crecimiento de México. Estos fondos de capital privado tienen una exposición a bienes raíces de tal magnitud que es necesario que busquen diversificación a nivel global para poder balancear el riesgo de sus portafolios. Por ser inversionistas con enfoque financiero, pueden entrar a mercados y salir a su discreción dependiendo de donde vean las oportunidades que les generen los retornos necesarios. El Administrador estima que estos inversionistas, aunque pasivos en sus inversiones en México como resultado de la crisis del 2008, siempre estarán activos en mercados como México que ya han obtenido un grado de sofisticación de tal nivel que llega a cumplir sus requisitos de diversificación mencionados con anterioridad.

Hay inversionistas estratégicos que pueden comprar un portafolio de activos para complementar su presencia en zonas de México donde no están presentes. Esto es común en portafolios de hoteles, de edificios industriales o de centros comerciales (por ejemplo: Prologis y AMB entraron a México haciendo adquisiciones estratégicas de portafolios industriales ya establecidos, más recientemente, Fibra UNO ha hecho adquisiciones de portafolios en diversos subsectores inmobiliarios).

El Administrador considera la posibilidad de vender portafolios de bienes raíces a inversionistas institucionales mexicanos. Las estructuras que el Administrador prevé que serán idóneas son mediante una FIBRA/ (o su equivalente) o a través de una colocación pública de acciones en la Bolsa de Valores.

El Fideicomiso con las instrucciones del Administrador, realizará las Inversiones y Desinversiones de acuerdo al Calendario de Compromisos de Inversión, mismo que será aprobado por el Comité Técnico. A continuación se presenta un estimado de los tiempos calendarizados en los cuales se podrían llevar a cabo las Inversiones y Desinversiones.

Calendario de Compromisos de Inversión

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
1	15%	75%
2	30%	100%
3	50%	100%
4	70%	100%
(5)	85%	100%

Calendario de Desinversiones

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
4	0%	100%
5	0%	100%
6	0%	100%
7	0%	100%
8	10%	100%
(9)	10%	100%

El Administrador podrá actuar de acuerdo a las oportunidades que se detecten. Esto siempre en beneficio de los Tenedores y para intentar maximizar los retornos. El Administrador estima que el periodo de inversión podría llegar a terminar dentro de los primero 3 años y que el periodo de desinversiones podría terminar dentro del séptimo u octavo año. Aun así, un cambio drástico en la situación económica y política del país y del sector inmobiliario pudiera causar variaciones a estos calendarios de inversiones y de desinversiones. Cabe aclarar que conforme al Contrato de Fideicomiso, la vigencia de la Emisión es de 10 años por lo que los tiempos de desinversión mencionados son sólo las expectativas iniciales que el Administrador tiene actualmente.

El Calendario de Compromisos de Inversión es solamente indicativo, y no obstante que el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para lograr cumplir con el Calendario de Compromisos de Inversión, un incumplimiento a los términos y plazos ahí establecidos no implicará un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los Términos y Condiciones de Administración, o de cualquier otro Documento de la Emisión.

No obstante lo anterior, que el Monto de Inversión Comprometido no represente, por lo menos el 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones dentro de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión constituirá un Caso de Incumplimiento que podrá dar lugar a la desinversión anticipada de los Certificados Bursátiles y a la venta del Patrimonio del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

3.6 Informe de deudores relevantes

El cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso no dependerá total o parcialmente de un solo deudor.

4. Contratos y acuerdos

4.1. Extracto del Contrato de Fideicomiso

4.1.1. Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

(a) Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente en virtud del Contrato de Fideicomiso (i) transfiere la cantidad de $1.00 al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del fideicomiso, y (ii) nombra al Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con la Ley Aplicable.

(b) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso (i) acepta su nombramiento como fiduciario del Contrato de Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso queda autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en virtud del Contrato de Fideicomiso se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

4.1.2. Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en virtud del Contrato de Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, sin duplicar, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

(a) la Aportación Inicial;

(b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital;

(c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones;

(d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso;

(e) los Flujos;

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

(g) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso;

(h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado.

El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los Activos Inmobiliarios.

En cumplimiento a lo dispuesto en la regla 5.1 de la Circular 1/2005, la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso será el inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar, conservando el Fideicomitente una copia del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, las partes del Contrato reconocen que el presente inventario del Patrimonio del Fideicomiso podrá ser modificado durante el Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que el Patrimonio del Fideicomiso se le transmite o se le transmitirá al Fiduciario exclusivamente para cumplir con los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario no asume y queda liberado de responsabilidad alguna respecto de la procedencia, autenticidad o legitimidad de los recursos recibidos con motivo de la Emisión Inicial y cualesquier Emisiones Adicionales.

4.1.3 Partes del Fideicomiso. Las partes del Contrato de Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria o cualquier fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisarios:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier representante común que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

4.1.4 Fines del Fideicomiso. Los fines del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso y en el resto del Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el

Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la propiedad y titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo el Contrato de Colocación y el Acta de Emisión) con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de Certificados Bursátiles en la BMV, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;

(f) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

(g) firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título, así como depositarlo en Indeval;

(h) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que se otorguen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y previa obtención de las Autorizaciones Requeridas, realizar las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso;

(i) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en el Capítulo XIII del Contrato de Fideicomiso;

(j) contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso;

(k) contratar y remover al Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso;

(l) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, el pago de las cantidades pagaderas a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración;

(m) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de

terceros, garantizar obligaciones de terceros, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión propuesta o existente, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso;

(n) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, al Contador Designado a que se refiere la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser instruidos y aprobados previamente por el Administrador por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso) y serán considerados como Gastos de Mantenimiento;

(ñ) con apoyo del Administrador o del Contador Designado con base en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, en caso de ser necesario, preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

(o) presentar todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Ley Aplicable, las cuales serán preparadas por el Contador Designado y las cuales serán presentadas ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes por el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, de conformidad con la Cláusula 12.4 del Contrato de Fideicomiso;

(p) con apoyo del Administrador, en caso de ser necesario, preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;

(q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;

(r) otorgar y revocar los poderes generales, limitados o especiales a cualquier Persona que la Parte Controladora designe por escrito, que sean necesarios o requeridos conforme a los Términos y Condiciones de Administración o para cumplir con los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones escritas de dicha Parte Controladora y/o del Representante Común; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no será responsable de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en el ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes. En ningún caso dichos poderes serán irrevocables o incluirán facultades de delegación o sustitución;

(s) designar, según las instrucciones por escrito del Administrador, a la persona o personas encargadas de la relación con los Tenedores, así como la persona o personas encargadas de cumplir con las obligaciones del Fiduciario (incluyendo, sin limitación alguna, cualesquier obligaciones de revelación de información) conforme a la Ley Aplicable, en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del Contrato de Fideicomiso siempre y cuando éstas no estén incluidas dentro del alcance de los servicios del Administrador conforme a los Términos y Condiciones del Administrador;

(t) celebrar convenios modificatorios para modificar o reformar los términos de los Documentos de la Emisión de conformidad con la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso;

(u) llevar a cabo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, aquellos actos y gestiones, incluyendo la celebración de contratos, necesarios, apropiados o convenientes para cumplir con lo anterior o que sean incidentales a o se relacionen con los mismos, incluyendo la celebración de contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*) de tasas de interés y otros instrumentos de derivados, mismos que se utilizarán para fines de cobertura y no para fines especulativos;

(v) transmitir y gravar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, del Comité Técnico, o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, sujeto a las limitaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;

(w) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora, para que, en su caso, el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal correspondientes;

(x) verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con Distribuciones y la Contraprestación por Administración;

(y) en caso de remoción del Administrador, celebrar un Contrato de Administración con un Administrador Sustituto sustancialmente de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración;

(z) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar Contratos de Operación con los Socios Operadores correspondientes en los términos que instruya el Administrador conforme a la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso;

(aa) de conformidad con la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos, según lo instruya el Administrador;

(bb) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;

(cc) de conformidad con las instrucciones previas del Administrador y en los términos establecidos en dichas instrucciones, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

(dd) a través del Contador Designado y del Administrador, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier Autoridad Gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;

(ee) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso;

(ff) una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, 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 lo dé por terminado;

(gg) Verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados;

(hh) En la Fecha de Emisión Inicial, o a más tardar el Día Hábil siguiente, pagar los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador o al Fideicomitente, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (funds flow memorandum), a ser dirigido al Fiduciario y el Intermediario Colocador por el Administrador, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta

abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, el comprobante de pago y la factura respectiva sea entregada, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata; y

(ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, en cada caso, previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso o a la Ley Aplicable. Asimismo, las partes acuerdan que el Fiduciario no será responsable por aquellos actos que realice en seguimiento de las instrucciones que el Comité Técnico, el Fideicomitente, o el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

4.1.5. Emisión de Certificados. De conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión, del Contrato de Fideicomiso y del Título, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial (para el caso de la Emisión Inicial), el Fiduciario llevará a cabo Emisiones de conformidad con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. El Fiduciario realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (la "Aportación Mínima Inicial") y los Tenedores deberán de adquirir en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

(b) Emisiones Adicionales. Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario llevará a cabo emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso (cada una, una "Emisión Adicional") hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

(c) Reapertura de la Emisión. Las partes del Contrato de Fideicomiso, en virtud del mismo, acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual consta dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV 2- y por su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión (cada una de ellas, una "Reapertura").

4.1.6. Inscripción y Listado; Actualización. A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Emisiones de Certificados conforme a la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá cumplir con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. Respecto de la Emisión Inicial, el Fiduciario se obliga a llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para realizar la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial; incluyendo (i) la inscripción de

dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el depósito del Título que documente dichos Certificados en Indeval.

(b) Emisiones Adicionales. Respecto de cualquier Emisión Adicional y en el contexto del proceso de Llamadas de Capital, el Fiduciario deberá solicitar y obtener de la CNBV la autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV en términos del Artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, y llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para que los Certificados objeto de las Emisiones Adicionales sean entregados a los Tenedores correspondientes, incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el canje y depósito del Título que documente los Certificados objeto de las Emisiones a dicha fecha en Indeval.

4.1.7. Títulos de los Certificados. Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha correspondiente (el "Título") el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Adicional por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional). Cada Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional.

4.1.8. Términos y Condiciones. Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo; en el entendido, que todos los Certificados Bursátiles se considerarán parte de una misma emisión y deberán contener los mismos términos y condiciones (salvo por el caso de una Reapertura), y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, en el entendido, que de conformidad con las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso el precio de colocación podrá ser diferente en cada Emisión Adicional.

4.1.9 Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados, ya sea en la Emisión Inicial, en cualquier Emisión Adicional o en el mercado secundario, estará de acuerdo, aceptará y deberá conocer los riesgos asociados a los Certificados.

4.1.10. Autorización de los Tenedores. Los Tenedores, únicamente en virtud de la adquisición de Certificados, (i) se adherirán a y estarán sujetos a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y sus respectivos Certificados, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuales detentan sus respectivos Certificados, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

4.1.11. Colocación. Con el fin de llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con el Intermediario Colocador (el "Contrato de Colocación"), en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

4.1.12. Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse

en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en el presente apartado, se regirá por las disposiciones establecidas en el Título, la Ley del Mercado de Valores, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos aplicables de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación, de conformidad con lo previsto en la fracción I. del Artículo 64 Bis 1 de la LMV, o por el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el inciso (iii) siguiente. Asimismo, tanto el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario para que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario, previa publicación de la convocatoria, deberá dar al menos 2 (dos) Días Hábiles al Representante Común para que verifique que la misma cumple con todas las disposiciones legales aplicables, y otorgue su visto bueno sobre la publicación de la misma. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevare a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha petición deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna, dentro del término de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha solicitud; en el entendido, que la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente será una vez transcurridos 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá emitir la convocatoria correspondiente.

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

(v) La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores, ya sea que la misma se lleve a cabo por el Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicará una sola vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional y a través de Emisnet (y serán entregadas previamente al Fiduciario o al Representante Común por correo electrónico, según corresponda) con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores; en el

entendido, que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.

(vi) Salvo por lo establecido en los incisos (vii), (viii) y (ix) siguientes, o cualquier otro supuesto contenido en el Contrato de Fideicomiso que requiera un quórum distinto, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera números de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los asuntos descritos en los sub-incisos (1) a (4) siguientes, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquier número de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores:

(1) la revocación, o remoción del Representante Común y/o el nombramiento de un representante común sustituto;

(2) la enajenación y venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.3 cuando haya ocurrido un Caso de Incumplimiento conforme a la Cláusula 13.2; del Contrato de Fideicomiso;

(3) las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, a los Fines del Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión conforme a la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso; y

(4) la aprobación de las pol{iticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas según las mismas se establecen en la Cláusula VIII;

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la remoción y/o destitución del Administrador sin causa justificada conforme al inciso (b) de la Cláusula 10 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ix) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la aprobación de la cesión de los derechos y obligaciones del Administrador conforme a la Cláusula 8 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(x) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles entregarán al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente,

de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, en el lugar que se indique en la convocatoria 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, acreditado con carta poder firmada ante 2 (dos) testigos.

(xi) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le 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 serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que posean.

(xiii) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y actuará como secretario de la misma, la persona que designe dicho presidente.

(xiv) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario y al Representante Común o, en caso de que la convocatoria correspondiente sea convocada por el juez de primera instancia, por las Personas que hayan solicitado dicha convocatoria en los términos del Contrato de Fideicomiso, y deberá estar disponible de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común o en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(b) Oposición. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, 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 Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar (i) cualesquiera operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; (ii) aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) la Inversión, adquisición o cualesquier operación que pretenda realizarse con (1) Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o (2) Personas que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que

los Tenedores, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en los numerales (1) y (2) del presente inciso, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores. Para dichos efectos, el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común una solicitud por escrito para que convoque a una Asamblea de Tenedores, en la cual deberá adjuntar una copia del Memorándum de Inversión respectivo que haya sido preparado por el Administrador. La solicitud deberá contener una descripción de la Inversión que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse en dicha Asamblea de Tenedores.

(d) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (a) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

(e) Nombramiento de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 (diez) miembros suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe. Tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento. El derecho a que se refiere el presente inciso (e) será renunciable por parte de los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador.

(f) Asamblea Inicial de Tenedores. A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial"), en la cual (i) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán designar a un miembro propietario y a sus respectivos suplentes en el Comité Técnico o, en su defecto, podrán renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea Inicial deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iii) la Asamblea Inicial deberá de ratificar los Requisitos para Endeudamiento y las políticas y restricciones incluidas en la Cláusula VIII y la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iv) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(g) Incrementos a los Esquemas de Compensación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto en favor del Administrador o a quien se les encomienden dichas funciones, los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) o cualquier tercero, en el entendido, que no se considerará como un esquema de compensación y comisiones a los que se refiere este inciso (g), y por lo tanto no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cualquier gasto en que incurra el Fideicomiso que se considere como un Gasto de Mantenimiento o un Gasto de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además que los Tenedores, el Administrador o a

quien se le encomienden dichas funciones, que sean considerados Personas Relacionadas o que tienen un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(h) Reapertura de la Emisión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier Reapertura que se realice conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que será necesario el voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

(i) Resoluciones Fuera de Asamblea. Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(j) Otros Representantes. El Administrador 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 Asambleas de Tenedores.

(k) Modificaciones a los Criterios de Elegibilidad. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier modificación propuesta por el Administrador a los Criterios de Elegibilidad fijados previamente por el Comité Técnico; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(l) Acciones de Responsabilidad. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá 5 (cinco) años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(m) Modificación de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cambios en los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8; en el entendido que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(n) Extensión del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión.

(o) Servicios proporcionados por Afiliadas del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar los servicios a ser contratados con Afiliadas de conformidad con la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

(p) Inversiones que excedan de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones que excedan o no cumplan con los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso.

(q) Cancelación de la inscripción de los Certificados. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la cancelación de la inscripción de Certificados en el RNV; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(r) Cambio de Control del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para

discutir, y en su caso, aprobar que el Administrador, directa o indirectamente, pueda dejar de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V. o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

(s) Designación de un Administrador Sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la designación de un Administrador Sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable en términos de la Cláusula 10(a) de los Términos y Condiciones de Administración;

(t) Conflictos de Interés. Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y para la adopción de resoluciones de aquellos puntos respecto de los cuales tengan conflicto de interés, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

(u) Inversiones de Vehículos Paralelos. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para discutir, y en su caso, las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos que se inviertan y desinviertan en términos diferentes a los de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(w) Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.14 (b) del Contrato de Fideicomiso.

(x) Revisión de decisiones del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores deberá vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Comité Técnico y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales.

(y) Aprobación de la Terminación Anticipada del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar la terminación anticipada del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario (i) el voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, y (ii) la aprobación por escrito del Administrador, en el entendido, además, que en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso anticipadamente se estará a lo dispuesto en las Cláusulas 13.2, 13.3 y 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

4.1.13. Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "Comité Técnico") que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

(i) en la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(f) del Contrato de Fideicomiso;

(ii) posteriormente, los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y hasta 10 (diez) suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común o dentro de una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (a) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este numeral (ii) no necesariamente deberán de calificar como Personas Independientes, en el entendido que en caso de que dichos miembros designados por los Tenedores califiquen como Personas Independientes al momento de su designación, éstos deberán ser designados como Miembros Independientes, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores en la que surta efectos dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (ii) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico (incluyendo, sin limitación, a los miembros designados por el Administrador) sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (ii) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y

(iii) el Administrador tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(iv) La Asamblea de Tenedores en su conjunto tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente. En caso de que los Tenedores hayan nombrado a 10 (diez) miembros del Comité Técnico, de conformidad con el inciso (ii) anterior, la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho de designar al Miembro Independiente del Comité Técnico a que hace referencia el presente inciso, en el entendido, que si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez), el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (iv) estará sujeta a lo siguiente:

(1) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y del Administrador;

(2) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de

Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia de que fue nombrado conforme al presente inciso, en el entendido, que no le será aplicable la evidencia requerida conforme al inciso (c) del presente apartado.

(3) El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

(4) la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez) conforme a este inciso (c)(ii).

(b) Designación de Miembros del Comité Técnico. Salvo por lo establecido en el inciso (a)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que tengan derecho a designar a miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso y el Administrador deberán llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por dichos Tenedores o por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado; en el entendido, que tales designaciones podrán revocarse por los Tenedores cuando se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico. En caso de remoción o sustitución del Administrador, al momento en que la misma surta efectos, se entenderán removidos de forma inmediata la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional.

(c) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles. Cada Tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, al Representante Común, como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Además, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado por ellos) deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, y al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario de los Certificados en circulación que le otorgan derecho a nombrar a dicho miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener los Certificados en circulación que le dan derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

(e) Instrucciones del Comité Técnico. El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso.

(f) Contraprestación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los Miembros Independientes del Comité Técnico; en el entendido, que no tendrán derecho a recibir compensación alguna (i) los Miembros Independientes designados por el Administrador, y (ii) los Miembros Independientes designados por los Tenedores que no entreguen a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador; en el entendido, además, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(g) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario (con copia al Representante Común) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su concertación o antes de la siguiente sesión del Comité Técnico, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios, los miembros del Comité Técnico podrán convenir ejercer sus derechos de voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

(h) Información Confidencial. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Ley Aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean designados como miembros del Comité Técnico.

(i) Presidente y Secretario. Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario. El presidente y el secretario ejercerán sus respectivas funciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no sean removidos de sus cargos por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y un nuevo presidente y/o secretario, según sea el caso, haya sido designado conforme a los términos del presente inciso (i). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el presidente o el secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(j) Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador de conformidad con los incisos (k) y (l) siguientes.

(i) Quórum de Instalación y Votación. Salvo que el Contrato de Fideicomiso requiera un quórum de instalación o votación distinto, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad; en el entendido, que si un miembro del Comité Técnico se abstiene de votar, el voto de dicho miembro no computará para el cálculo del quórum de votación que sirve como base para determinar la mayoría requerida en el presente inciso y/o en cualquier otra sección del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Acta de Sesión. El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el presidente o el secretario del Comité Técnico (o quienes hayan fungido como tales en la sesión correspondiente). El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico y de enviarle una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

(iii) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para verificar que exista quórum suficiente.

(iv) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesiones válidamente instaladas, siempre y cuando éstas sean confirmadas por escrito firmado por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos, debiendo el secretario del Comité Técnico enviar una copia de dichas resoluciones al Fiduciario y al Representante Común.

(v) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

(vi) Conflictos 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 que ello afecte los quórums requeridos para la instalación del Comité Técnico. 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 bursátiles fiduciarios inmobiliarios. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o, en general, cualquier otro asunto que represente un Conflicto de Interés del Administrador; en el entendido, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en cualquier momento cualquier miembro del Comité Técnico podrá invocar la existencia de un Conflicto de Interés.

(k) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Administrador para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales de anticipación a la fecha en que dicho miembro pretenda celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; en el entendido, que los asuntos incluidos en dicha solicitud deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. Una vez que

el secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere el presente inciso (k), el secretario quedará obligado a convocar la sesión correspondiente con al menos 3 (tres) días naturales de anticipación a la fecha en que se haya solicitado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; en el entendido, que los puntos del orden día deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como "varios", o "misceláneos".

(l) Convocatoria por Inversión. En caso de que el Administrador haya encontrado una posibilidad de Inversión que requiera la aprobación del Comité Técnico, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión respectivo al Comité Técnico junto con una convocatoria, en cuyo caso el Comité Técnico contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que el Comité Técnico reciba dicho Memorándum de Inversión para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión propuesta en el Memorándum de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá solicitar al Comité Técnico en la convocatoria correspondiente que reduzca el plazo para convocar a dicha sesión en los casos en los que una respuesta más rápida sea indispensable para asegurar una oportunidad de inversión, cuyo plazo no podrá ser en ningún momento inferior a 5 (cinco) días naturales.

(m) Invitados Adicionales a las Sesiones del Comité Técnico. El Fiduciario y el Representante Común siempre estarán invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). Además, el Comité Técnico podrá invitar a invitados especiales, como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, mediante aviso por escrito entregado al Administrador con por lo menos un Día Hábil de anticipación. Los invitados especiales que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico.

(n) Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico deba entregar al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, entregando copia al Representante Común.

(ñ) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, las siguientes facultades indelegables:

(i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) aprobar las Inversiones, adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(iii) 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 diferentes a los establecidos en la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que esta facultad será ejercida en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iv) vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros

Independientes, en una sesión del Comité Técnico en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales;

(v) aprobar cualquier Auditor Externo (que no sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado) y/o Valuador Independiente; en el entendido, que dicha aprobación será obtenida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(vi) aprobar el cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador;

(vii) aprobar las operaciones de cobertura celebradas por las Sociedades Promovidas en los términos del inciso (vii) de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso con precio de contratación igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero cuyo precio de contratación sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso) con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (x) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

(viii) aprobar los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas conforme a las Cláusulas 6.3 y 6.4 (f) del Contrato de Fideicomiso cuyo monto exceda del 5% del Patrimonio del Fideicomiso pero que sea inferior al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital en la fecha de dicho Préstamo; en el entendido, que la aprobación de Préstamos a las Sociedades Promovidas en los términos del presente numeral (xi) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica del Préstamo respectivo dentro del Memorándum de Inversión respectivo;

(ix) aprobar las Inversiones de Seguimiento que se realicen conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso que sean iguales o superiores al 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero que sean menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital;

(x) autorizar cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en la Cláusula 7.1 (f) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que cuando el Administrador tenga un Conflicto de Interés, esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, en el entendido, además, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además que la presente aprobación será requerida independientemente de que se haya obtenido la aprobación de la Cláusula 4.1 (c) (iii) del Contrato de Fideicomiso; y

(xii) en general, instruir al Fiduciario que celebre cualquier contrato o que lleve a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente a fin de resolver cualquier situación o conflicto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto de los Fines del Fideicomiso.

(o) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver respecto de los siguientes asuntos (la "Sesión Inicial"):

(i) discusión y, en su caso, designación del presidente y secretario del Comité Técnico;

(ii) discusión y, en su caso, aprobación de la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles en los términos del Contrato de Fideicomiso y su inscripción en el RNV;

(iii) discusión y, en su caso, aprobación de la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) discusión y, en su caso, aprobación del mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y de los demás Documentos de la Emisión;

(v) discusión y, en su caso, instrucción al Fiduciario para que otorgue los poderes al Administrador a que hacen referencia los Términos y Condiciones de Administración;

(vi) discusión y, en su caso, aprobación del Calendario de Compromisos de Inversión;

(vii) informar el primer cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador en la Fecha de Emisión Inicial.

(p) Comités de auxilio del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá establecer comités para el auxilio de sus facultades, en cuyo caso dichos comités deberán de estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independiente del Comité Técnico.

4.1.14. Representante Común.

(a) Facultades y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y, en lo que resulte aplicable, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión 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 la Asamblea de Tenedores, 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) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje del Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;

(ii) revisar la constitución del Fideicomiso;

(iii) revisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) revisar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV;

(v) revisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con las Distribuciones y la Contraprestación por Administración, sujeto a los términos que más adelante se indican;

(vi) facultad de notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones de pago conforme al Contrato de Fideicomiso;

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario que convoque a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;

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

(ix) firmar, en representación de los Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(x) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;

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

(xii) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(xiii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso;

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

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

El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, la Parte Controladora o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el

Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones), 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, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, la Parte Controladora, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y 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, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3, 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 dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 15.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

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 los Documentos de la Emisión a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), 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 y/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 la Ley 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 Fideicomitente, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y que presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, 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 si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la omisión.

Según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de presentar un informe del desempeño de su actuación.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en cuyo caso el Representante Común estará 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 el entendido, que si dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y en tal supuesto el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, 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 un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen 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 en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el 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.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados 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 de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, 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 las Sociedades Promovidas ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(b) Revocación y Remoción del Representante Común. El Representante Común podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(c) Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos

60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro de dicho plazo de 60 (sesenta) días naturales antes señalado.

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades a que tengan derecho conforme a los Certificados Bursátiles.

(e) Actos del Representante Común. Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(f) Gastos del Representante Común. El Representante Común no estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad con cargo a su patrimonio para llevar a cabo los actos y funciones que pueda o deba llevar a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable.

(g) Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA correspondiente) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

4.1.15. Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario y como un buen padre de familia.

(a) Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Fiduciario deberá actuar siempre como un buen padre de familia y no deberá abandonar, dejar desprotegido, causar o permitir demérito alguno al Patrimonio del Fideicomiso o a cualquier parte del mismo que se encuentre en su posesión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) En caso que la defensa del Patrimonio del Fideicomiso sea requerida ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará los poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo dicha defensa (que en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, de delegación o sustitución) en favor de la persona o las personas físicas que designe la Parte Controladora por escrito; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos que lleven a cabo cualquiera de dichos apoderados, disposición que se incluirá en los poderes que otorgue el Fiduciario; en el entendido, además, que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos incurridos por el otorgamiento de dichos poderes, o incurridos por dichos apoderados en el ejercicio de dichos poderes serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

En caso que la Parte Controladora sea el Administrador y se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la de la notificación por escrito del evento que origine la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso por parte del Fiduciario, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o inactividad al Representante Común (con copia para el Administrador) y otorgará a las personas o entidades que el Representante Común le señale por escrito, los poderes necesarios para que tales personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso, con la previa aprobación de

la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

(iii) En caso de que la Parte Controladora sea el Administrador y decida llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso directamente o en virtud del poder otorgado por el Fiduciario, la Parte Controladora o al tercero a quien se le otorgue el poder, deberá rendir un informe detallado de su actuación al Fiduciario y al Representante Común cuando estos mismos lo soliciten. De igual forma la Parte Controladora, según corresponda deberá permitir que las personas que designe el Fiduciario tengan acceso al expediente y a todo tipo de actuaciones judiciales y/o extrajudiciales.

(iv) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario (según sea determinado en sentencia firme de autoridad judicial competente), el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo razonable y documentado que esté obligado a hacer en consecución de los Fines del Fideicomiso será considerado como un Gasto de Mantenimiento, y deberá ser aprobado previamente por la Parte Controladora por escrito o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(v) En caso que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha situación al Representante Común y al Administrador, lo antes posible, pero a más tardar dentro de 2 Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento. El Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones escritas que reciba conforme a lo indicado en el párrafo (ii) anterior, y el Fiduciario no tendrá responsabilidad derivada de la falta de instrucciones; en el entendido, que en caso que sea necesario tomar medidas urgentes para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas necesarias para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, además, que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con la Ley Aplicable. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con dichas medidas serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(vi) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión se disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento de las partes del Contrato de Fideicomiso, de cualesquiera de los términos, condiciones o de cualesquiera de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o conforme a los demás Documentos de la Emisión, salvo que se trate de error manifiesto.

(vii) Las partes del Contrato de Fideicomiso notificarán al Fiduciario y a su vez el Fiduciario notificará a las demás partes, de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, a más tardar el segundo Día Hábil contado a partir del día en que haya tenido conocimiento de dicha circunstancia.

(viii) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, de ser necesario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, consultar con cualquier asesor legal o fiscal o con cualquier otro experto que elijan a su razonable discreción; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser aprobados previamente por el Administrador por escrito y serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(ix) El Fiduciario tendrá en todo tiempo facultades absolutas para defenderse y proteger el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados del mismo, en términos del Contrato de Fideicomiso y de lo previsto por la Ley Aplicable

(b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. El Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común en virtud del Contrato de Fideicomiso expresamente convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(1) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las partes del Contrato de Fideicomiso en virtud del Contrato de Fideicomiso reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de institución fiduciaria. 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. Asimismo, el Fiduciario 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 Administrador, del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:

(i) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso;

(ii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(iii) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(iv) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión;

(v) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y

(vi) cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(2) El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados.

(3) El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier aviso o certificado entregado por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(4) El Fiduciario se encuentra expresa e irrevocablemente autorizado para usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de cualesquiera costos, gastos, honorarios y comisiones derivadas de o incurridas en relación con el Contrato de Fideicomiso, estrictamente de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso y previa aprobación por escrito de la Parte Controladora o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(5) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de verificar, confirmar o de cualquier otra forma revisar la existencia, validez, elegibilidad y/o exigibilidad de cualquier Inversión ni de confirmar que dichas Inversiones cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

(6) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador y al Representante Común de tal situación a fin de que el Administrador y/o el Representante Común, según corresponda, giren las instrucciones pertinentes en base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(7) El Fiduciario tendrá en todo momento la obligación de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(8) Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) Acceso. El Fiduciario acuerda que, previa notificación entregada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, (b) cualesquiera pagos de comisiones y honorarios por parte del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier reclamación hecha por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, con relación al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario permitirá a dichos representantes sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir los mismos con los directivos y empleados del Fiduciario. El Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común mantendrán, y harán que sus representantes autorizados mantengan, en confidencialidad, toda la información anterior excepto en la medida que su divulgación sea requerida por ley o en la medida en que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación es consistente con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, con relación al Contrato de Fideicomiso, mantendrá todos los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales pertinentes conforme a la Ley Aplicable.

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 en su caso el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero 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 15.3 del Contrato de Fideicomiso y de conflictos de interés.

(d) Información de Terceros. El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso de que el Fiduciario le proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Comité Técnico, los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario notificará a las partes de dicho evento.

(e) Libros y Registros. El Fiduciario estará obligado a mantener dichos libros y registros según sea requerido conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso, ya sea directamente o a través del Administrador. Adicionalmente, dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar una sub-cuenta por cada tipo de ingreso que reciba proveniente de las Inversiones, así como de los que deriven de las Desinversiones, y de los que provengan de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas (cada una, una "Sub-cuenta"). En una de esas Sub-cuentas, el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, en otra registrará los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y en otra más registrará las ganancias que se obtengan por las Desinversiones; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual. Cada una de las Sub-cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a ella que reciba el Fiduciario y se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso o destine a la reconstitución de Reservas o reinversiones.

(f) Responsabilidad Fiscal. El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval y a los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles la información que requieran en términos de las disposiciones legales y normativas aplicables, a fin de que dichos intermediarios estén en posibilidad de efectuar las retenciones que correspondan a los ingresos obtenidos por los Tenedores a través del Fideicomiso, así como de expedir constancia a dichos Tenedores respecto del impuesto que en su caso les sea retenido. En caso que los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles manifiesten que realizarán las retenciones de impuestos que correspondan en términos de la legislación y normatividad aplicable, el Fiduciario no estará obligado a realizar retenciones por los ingresos que reciban los Tenedores a través del Fideicomiso, ni expedir la constancia de retención correspondiente, salvo que en términos de la legislación y normatividad aplicable estuviere el Fiduciario obligado a realizar retenciones no obstante la manifestación realizada por los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles.

(g) Información. (i) Entrega de Información a la BMV. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento de la BMV, el Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Disposición 4.033.00, 4.033.03 y en la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del Reglamento de la BMV, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. Además, el Fiduciario deberá divulgar a través de la BMV la información sobre aquellos hechos que conforme al artículo 50 de la Circular Única se consideren como eventos relevantes y entregar a la CNBV y a la BMV aquella información que de conformidad con la misma deba proporcionar de manera anual o trimestral para su publicación de conformidad con el artículo 33 de la Circular Única, considerando la información específica correspondiente a los títulos fiduciarios a que hace referencia el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, incluyendo sin limitación la información financiera de las Sociedades Promovidas que representen el 10% o más del Monto Máximo de la Emisión o de las Inversiones que éstas mismas realicen, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso.

(ii) Monitoreo. El Representante Común y el Comité Técnico revisarán que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en este apartado.

(iii) Solicitud de Información. Cuando el Representante Común o el Administrador le soliciten por escrito al Fiduciario cualquier reporte o cualquier información o copia de documentación relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que obre en poder del Fiduciario, éste deberá entregárselas, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en la que haya recibido dicha solicitud; en el entendido, de que si el Fiduciario considera que cierta información no debiera ser revelada, deberá solicitar autorización al Administrador para proporcionarla, o de lo contrario asumir la responsabilidad en que pudiera incurrir por revelar dicha información.

(iv) Estados de Cuenta del Fideicomiso. (a) El Fiduciario deberá informar por escrito mensualmente al Administrador y al Representante Común sobre el estado que guardan los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, aportaciones recibidas, intereses, pérdidas y utilidades generadas, capitalizaciones efectuadas, pagos hechos por instrucciones, según corresponda, así como saldos en efectivo, a través de los estados de cuenta que para tal efecto emitirá y enviará por correo postal al domicilio del Administrador y del Representante Común, quienes tendrán la facultad de solicitar aclaraciones al respecto dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la recepción de los estados de cuenta correspondientes. En caso de no hacer observaciones dentro de dicho plazo, la información se tendrá por validada tácitamente. Dichos estados de cuenta serán preparados en el formato estándar del Fiduciario conforme a sus políticas institucionales.

(b) Estados de Cuenta de las Cuentas del Fideicomiso. Dentro de los primeros 5 Días Hábiles de la fecha en que el Fiduciario reciba los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, comenzando en el mes siguiente a la fecha de apertura de las mismas, el Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común, copia de los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Las Partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en los formatos

institucionales de las instituciones en donde se abran las cuentas, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario a que se refiere el inciso (a) anterior. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que dichos estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico establecido en la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las partes. El Fiduciario entregará los estados de cuenta en las direcciones establecidas en la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Para efectos de lo establecido en los inciso (a) y (b) anteriores, en tanto los estados de cuenta sean enviados por el Fiduciario a través del Servicio Postal Mexicano, se considerarán entregados dentro de los siguientes 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de corte de cada periodo; en caso de no recibir los estados de cuenta dentro de dicho plazo, el Administrador y el Representante Común deberán notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de dicho plazo de 15 (quince) días naturales. De no realizar esta notificación se entenderán recibidos dentro del plazo antes mencionado.

(h) Renuncia y Sustitución del Fiduciario.(i) Remoción. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, antes de la Fecha de Terminación; en el entendido que el Fiduciario sea notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 30 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 30 días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador), y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Renuncia. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento (i) en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC, y (ii) en caso de que se presente un Conflicto de Interés Banamex; en el entendido que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia y (iii) en caso de que alguna de las Personas (incluyendo a sus subsidiarias, Afiliadas, consejeros y/o accionistas) a quienes el Fiduciario les haya otorgado poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, ejercite alguna acción o demanda judicial o extrajudicial en contra de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, en su calidad de Fiduciario, en el entendido, que el presente numeral no será aplicable en caso de que la Parte Controladora o cualquier tercero pretenda defender la integridad del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de un acto u omisión del Fiduciario; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

(iii) Derechos y Obligaciones. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y será considerado como el “Fiduciario” para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

(iv) Entrega de Información. En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario de conformidad con el presente apartado, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia; en el entendido, que el Administrador y el Representante Común tendrán 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciban los estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, y una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada y el Fiduciario será liberado de sus actos

bajo el Contrato de Fideicomiso, salvo que exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, según sea determinado en sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente.

(v) Entrega de Documentación al Fiduciario. El Administrador y el Representante Común en virtud del Contrato de Fideicomiso se obligan a entregar al Fiduciario la documentación aplicable a cada uno de ellos de conformidad con la Ley Aplicable, solicitada de manera razonable por el Fiduciario, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que sean requeridos.

(i) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C". Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

(j) Conflicto de Intereses. Las partes del presente Fideicomiso reconocen que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, forma parte del Grupo Financiero Banamex y de Citigroup, por lo que mantiene relación con las diferentes entidades y sus Afiliadas que forman parte de los mismos, por lo que reconocen y aceptan que en el momento en que derivado del acatamiento de instrucciones o desarrollo de las actividades desempeñadas en el Contrato de Fideicomiso se presente o pueda presentarse un Conflicto de Interés Banamex, el Fiduciario podrá excusarse del desempeño de dicha instrucción y/o actividad y buscar su sustitución fiduciaria, debiendo notificarlo por escrito al Administrador y al Representante Común explicando los motivos por las cuales decidió excusarse, sin que lo anterior genere responsabilidad alguna para el Fiduciario, debiendo dichas partes actuar en consecuencia y buscar la sustitución del Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

4.1.16. Términos y Condiciones de Administración. En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador en virtud del Contrato de Fideicomiso se obliga a cumplir con todos y cada uno de los términos y condiciones de administración establecidos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D" (los "Términos y Condiciones de Administración") y a desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y sus Tenedores.

4.1.17. Compromiso del Administrador. Con la finalidad de que los intereses del Administrador estén alineados con los intereses de los Tenedores, el Administrador se obliga a invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 3% del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato de Fideicomiso (el "Compromiso del Administrador"). Salvo que el Comité Técnico instruya lo contrario, los pagos de Compromisos del Administrador se realizarán de conformidad con lo siguiente: el Administrador o los Socios (o cualquiera de ellos), según sea el caso, (a) suscribirán o adquirirán el 3% de las acciones o partes sociales de dichas Sociedades Promovidas y, a discreción del Administrador, (b) ya sea (i) otorgarán un préstamo a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente hasta del 3% del Monto de Inversión que conforme al Memorándum de Inversión deba ser invertido en la Sociedad Promovida como deuda, el cual deberá contener los mismos términos y condiciones que el Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 97% restante, (ii) aportarán recursos a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente hasta por el 3% del Monto de Inversión que deba ser invertido como deuda de cualquier otra manera que le otorgue los mismos derechos económicos y de prelación que los del Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 97% restante, o (iii) usarán a discreción del Administrador una combinación de los incisos (a) y (b) anteriores. El Administrador o sus Socios (o cualquiera de ellos), según sea el caso, deberán conservar el Compromiso del Administrador correspondiente invertido en la Sociedad Promovida correspondiente y únicamente lo podrán desinvertir de manera simultánea con la Desinversión que realice el Fiduciario.

4.1.18. Prestación de Servicios por Afiliadas. En la medida en que el Fideicomiso o cualquiera de las Sociedades Promovidas requiera contratar servicios adicionales para la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos, o cualquier otro servicio que sea necesario o conveniente para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el

Fiduciario deberá contratar la prestación de dichos servicios de acuerdo a las instrucciones por escrito que reciba del Administrador. Los servicios adicionales mencionados podrán ser prestados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios y la contraprestación que se instruya al Fiduciario a pagar por los mismos sea en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso que aquéllas que el Fideicomiso hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate, en el entendido, que para comprobar lo anterior, el Administrador deberá someter los servicios requeridos a cotizaciones de por lo menos dos especialistas que tengan experiencia relevante en el servicio específico a contratar, y (ii) la prestación de dichos servicios (y el pago de la contraprestación respectiva) haya sido aprobada previamente por la Asamblea de Tenedores.

Pena Convencional del Administrador**.** No obstante cualquier disposición en contrario, el Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador, dicha remoción o destitución del Administrador será considerada como una pena convencional del Administrador.

4.1.19. Obtención de Aprobaciones Requeridas. El Administrador deberá buscar oportunidades para que el Fiduciario realice Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que una vez que el Administrador haya encontrado una posibilidad de inversión que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, el Administrador deberá someter el Memorándum de Inversión respectivo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, para obtener las Autorizaciones Requeridas.

4.1.20. Sociedades Promovidas. El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que lleve a cabo Inversiones, directa o indirectamente, a través de Sociedades Promovidas constituidas para dichos efectos, o bien a través de Sociedades Promovidas previamente existentes que adquiera el Fiduciario para dichos efectos. Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada una de las Sociedades Promovidas:

(i) El Administrador tendrá el derecho de designar a los miembros del consejo de administración o de gerentes de la Sociedad Promovida; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento o una Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario la remoción de los miembros del consejo de administración o de gerentes nombrados por el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho consejo.

(ii) El Administrador deberá supervisar la gestión de las Sociedades Promovidas y de los consejeros que al efecto haya designado, y elaborar de manera periódica la información y los reportes a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Para la participación del Fiduciario en las asambleas de accionistas de las Sociedades Promovidas, en la fecha de constitución o adquisición de dichas Sociedades Promovidas el Fiduciario deberá, en su calidad de accionista, otorgar un poder en favor del Administrador (o de las Personas que éste designe por escrito) para actuar en nombre y representación del Fideicomiso en dichas asambleas; en el entendido, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores que representen el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá instruir al Fiduciario que revoque dicho poder y vote sus acciones conforme a las instrucciones de dichos Tenedores.

(iv) El Administrador deberá dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración o de gerentes de las Sociedades Promovidas en cumplimiento de sus instrucciones e informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común.

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

(vi) En aquellos casos en los que un Socio Operador participe como accionista o como socio en alguna Sociedad Promovida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.2, del Contrato de Fideicomiso algunos de los servicios, principalmente inmobiliarios, de los descritos en el inciso (v) anterior serán llevados a cabo por dicho Socio Operador a precios de mercado; en el entendido, que en cualquier caso, los términos y condiciones de contratación de los servicios que prestará un Socio Operador serán detallados en el Memorándum de Inversión de la Inversión correspondiente, de conformidad con los avances en las negociaciones con el Socio Operador a la fecha de dicho Memorándum de Inversión, y los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

(vii) Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. En caso de que una Sociedad Promovida invierta en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares, dicha Sociedad Promovida no estará obligada a celebrar contratos de cobertura en relación con dichos Activos de Inversión. No obstante lo anterior, dicha Sociedad Promovida podrá, previa autorización por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión; en el entendido, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero es menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, además, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (vii) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica .de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

(viii) En ningún caso las Sociedades Promovidas llevarán Inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política. Adicionalmente las Sociedades Promovidas deberán de cumplir con cualquier disposición en la Ley Aplicable para la prevención de lavado de dinero y terrorismo.

4.1.21. Préstamos. A efecto de realizar Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a las Sociedades Promovidas (cada uno, un "Préstamo"); en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho Préstamo, en el entendido, además, que en ningún momento los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas o la adquisición de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrán representar igual o más del 70% del Monto Máximo de la Emisión. Los Préstamos que otorgue el Fideicomiso a las Sociedades Promovidas conforme a

la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso formarán parte de las Inversiones que realice el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas y estarán sujetas a las limitaciones a que se refieren las Cláusulas 6.7 y 6.8 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Límite de Apalancamiento a que se refiere el inciso (a) de la Cláusula 8.1 de dicho contrato no aplicará a los Préstamos que el Fideicomiso otorgue a las Sociedades Promovidas de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

4.1.22. Inversiones. (a) Instrucción de Inversión. Una vez que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá entregar una instrucción por escrito al Fiduciario (cuya instrucción deberá ser enviada como copia al Representante Común) instruyendo al Fiduciario para que realice dicha Inversión (cada una, una "Instrucción de Inversión").

(b) Fecha de Cierre de Inversión. En la fecha en que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá determinar la Fecha de Cierre de Inversión para dicha Inversión y la notificará al Fiduciario en la Instrucción de Inversión respectiva de conformidad con el inciso (a) anterior; en el entendido, que el Administrador podrá modificar dicha Fecha de Cierre de Inversión cuando así lo estime conveniente mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común)

(c) Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, las Sociedades Promovidas llevarán a cabo las Inversiones respectivas.

(d) Contratos de Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, el Administrador deberá causar que la Sociedad Promovida relativa a la Inversión que corresponda celebre, en esa misma fecha, los Contratos de Inversión respectivos.

(e) Contratos Previos. No obstante lo anterior, con anterioridad a la Fecha de Cierre de Inversión respecto de alguna Inversión del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá, directamente o a través de una Sociedad Promovida, celebrar contratos previos a dicha Inversión en virtud de los cuales el Fideicomiso o la Sociedad Promovida que corresponda adquiera un Compromiso Vinculante para realizar dicha Inversión en un plazo determinado, siempre y cuando así lo haya instruido por escrito el Administrador en la Instrucción de Inversión que corresponda.

(f) Gastos de Inversión. En caso de que los Gastos de Inversión estimados en el Memorándum de Inversión sean insuficientes para cubrir los Gastos de Inversión de una Inversión determinada, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que contribuya recursos y/u otorgue Préstamos adicionales a la Sociedad Promovida que corresponda para cubrir dichos Gastos de Inversión adicionales; en el entendido, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos deberá ser aprobada por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos adicionales deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

(g) Reinversión. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá causar que las Sociedades Promovidas utilicen los recursos obtenidos de los Activos de Inversión respectivos, ya sea por concepto de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones o pagos de dividendos, para realizar nuevas Inversiones respecto de las cuales el Administrador haya sometido un Memorándum de Inversión respectivo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, y haya obtenido las Autorizaciones Requeridas; en el entendido, que las Inversiones contempladas en el presente párrafo deberán ser aprobadas por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que se tendrán las limitaciones señaladas para la reinversión en el inciso (ii) de la Cláusula 6.6 del Contrato de

Fideicomiso.

(h) Inversiones que no requieren autorización. Las Inversiones que se realicen conforme a la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso que sean menores del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, no requerirán autorización de la Asamblea de Tenedores ni del Comité Técnico, no obstante, el Administrador deberá informar, dentro de los 10 días naturales previo a que se pretenda llevar a cabo la Inversión, a los Tenedores (a través del Representante Común) los términos y condiciones generales de dicha Inversión, en el entendido, que en caso de urgencia justificada el Administrador podrá informar dentro de los 5 días naturales previos a que se pretenda llevar a cabo dicha Inversión.

4.1.23. Periodo de Inversión. El Fiduciario podrá realizar Inversiones conforme a la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un año; y en el entendido, además, que una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice únicamente Inversiones (a) respecto de las cuales exista un Compromiso Vinculante previo, (b) respecto de las cuales se hayan previsto pagos a plazos en los Contratos de Inversión respectivos, (c) respecto de las cuales el Administrador hubiere obtenido las Autorizaciones Requeridas durante el Periodo de Inversión, y/o (d) que califiquen como Inversiones de Seguimiento (conjuntamente, las "Inversiones Adicionales"). En caso de que el monto de cualquier Inversión de Seguimiento sea igual o exceda del 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha Inversión de Seguimiento deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier Inversión de Seguimiento es igual o excede del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha Inversión Adicional deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

4.1.24. Reinversión de Flujos. (i) Sujeto a lo previsto en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá reinvertir los flujos que reciba en las de las Sociedades Promovidas durante el Periodo de Inversión en Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c) del Contrato de Fideicomiso. En cada caso, el Fideicomiso y el Administrador invertirán en dicha reinversión en el mismo porcentaje que conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso les hubiere correspondido con respecto de dichos Flujos. En caso de que el monto de cualquier reinversión de Flujos sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha reinversión de Flujos deberá de ser aprobada por el Comité Técnico.

(ii) Durante el Periodo de Inversión el Fideicomiso estará limitado a llevar a cabo reinversiones de manera acumulada hasta por el 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, en el entendido, que si se pretende llevar a cabo una reinversión de Flujos que sea igual o mayor al 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las

Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha reinversión de Flujos deberá de aprobada por la Asamblea de Tenedores.

4.1.25. Limitación Geográfica. Todas las Inversiones se realizarán dentro de México.

4.1.26. Diversificación. El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores:

(a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

(b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25%del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.

(c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

4.1.27. Flujos. Los Flujos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario de las Inversiones serán depositados en la Cuenta de Flujos en tanto no sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 10.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

4.1.28. Exclusividad. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador y los Funcionarios Clave convienen que, hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones de conformidad con el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que una Inversión se considera comprometida, cuando la misma es aprobada por la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de que la misma haya sido realizada, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión (el "Periodo de Exclusividad"), el o los Funcionarios Clave no promoverán otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión, en el entendido, que la obligación de exclusividad contenida en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso no será aplicable respecto de vehículos de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) que tengan criterios de elegibilidad diferentes a los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso.

4.1.29. Cumplimiento con Leyes. El Administrador no deberá instruir al Fiduciario para tomar o llevar a cabo cualquier acción que, a juicio del Administrador razonablemente se pudiera anticipar que cause una violación a cualquier ley o reglamento de cualquier entidad gubernamental o autoridad que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fideicomiso o cualquier Sociedad Promovida, incluyendo, sin limitación, leyes y reglamentos locales y federales, y cualquier legislación ambiental, de seguridad social, fiscal y laboral aplicable, si dicha violación pudiere tener un Efecto Adverso Significativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso o las Inversiones.

4.1.30. Fideicomisos. Las partes del Contrato de Fideicomiso en virtud del Contrato de Fideicomiso convienen en que el Fiduciario podrá realizar Inversiones a través de fideicomisos creados para dichos

efectos, en cuyo caso todas las disposiciones del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso le serán aplicables a dichos fideicomisos según corresponda.

4.1.31. Divisas. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

4.1.32. Inversiones Paralelas. (a) Vehículos Paralelos. (i) Durante los 12 meses siguientes a la Fecha de la Emisión, cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos (cada uno, un "Vehículo Paralelo") cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas; en el entendido, que para dicha inversión no será requerida la aprobación de la Asamblea de Tenedores, salvo que la Inversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital.

(ii) El Fideicomitente y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinviertan simultáneamente y en términos sustancialmente similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(iii) Una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico (otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto).

(iv) Los documentos que gobiernen al Vehículo Paralelo contendrán términos y condiciones sustancialmente similares en aspectos significativos a los del Fideicomiso (salvo por aquéllas cosas que difieran en términos de las prácticas o condiciones de mercado de la jurisdicción en la que se establezca el Vehículo Paralelo respectivo y/o de la jurisdicción de los inversionistas del Vehículo Paralelo respectivo).

(b) Co-Inversionistas Terceros. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos, un "Co-Inversionista Tercero"), en el entendido, que los términos y condiciones de cada una de las Inversiones serán definidos por el Administrador, siempre y cuando el Administrador no tenga derecho a recibir comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y Comisiones de Desempeño pagadas por el Fideicomiso o Sociedades Promovidas, en cuyo caso el Administrador requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

4.1.33. Llamadas de Capital. Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y del Título (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet por el Fiduciario (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a la BMV, la CNBV al Indeval y al Representante Común) con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente:, y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital deberá ser publicada por el Fiduciario en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional;

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número

de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar, por conducto de Indeval, dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta cero se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno), en el entendido, además, que las Llamadas de Capital no podrán en ningún momento exceder, en su conjunto, del Monto Máximo de la Emisión.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados 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 que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

(f) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador; debiendo dar aviso por escrito a Indeval (o a través de los medios que este determine); en el entendido, que en caso de que algún Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, i) el Administrador estará obligado a instruir al Fiduciario para que prorrogue la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional por 2 (dos) Días Hábiles y (ii) el Administrador, a su entera discreción, podrá extender la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional hasta por un máximo de 5 (cinco) Días Hábiles (tomando en cuenta los 2 (dos) Días Hábiles de manera agregada con el numeral (i) anterior). 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 párrafo (b) anterior, 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 (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"). Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la TIIE a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha Límite de Suscripción original, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta)), en el entendido, que Indeval no intervendrá en la determinación o en el cálculo antes mencionado. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en

concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en el presente inciso, requerirá la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.2(ñ)(xi) del Contrato de Fideicomiso.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación para cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de $100 (cien Pesos 00/100) por Certificado. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

(i) El número de Certificados que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional):

$$Xi = (2^{n}) (Yi/100)$$

Donde:

Xi = al número de Certificados que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

Yi = al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

n = al número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

(j) El precio a pagar por Certificado en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$Pi = Yi / Xi$$

Donde:

Pi = al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular Pi se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(k) El número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^{n} X_{i-1}}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado.

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

(l) 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:

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

Donde:

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

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

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

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

Donde:

X_2 = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados 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:

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

Donde:

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

(m) El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente por el precio por Certificado de la Emisión Adicional correspondiente.

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en este apartado, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

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

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y

podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y Calendario de Compromisos de Inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

(q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

(r) En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

(1) Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores o en el Fideicomitente, (iii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(2) Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

(4) Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

(5) Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en virtud del Contrato de Fideicomiso acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

4.1.34. Endeudamiento del Fideicomiso. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), el Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas o garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmisiones a fideicomisos de garantía) en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(a) Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (el "Límite de Apalancamiento"). Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión o el valor del costo de desarrollo de la Inversión respectiva, según aplique, y (ii) el valor de mercado de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 11.4, del Contrato de Fideicomiso.

(b) Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E" (los "Requisitos para Endeudamiento") y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México, en el entendido, que a discreción del Administrador los pasivos podrán ser contratados en Pesos o en Dólares.

(c) Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 8.1. del Contrato de Fideicomiso.

(d) Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, (i) excedan del Límite de Apalancamiento, (ii) no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, o (iii) el pasivo sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos; en el entendido, además, que en cualquier momento la Asamblea de Tenedores podrá revisar y requerir al Administrador un informe que incluya una descripción de la situación actual del Límite de Apalancamiento así como del cumplimiento de lo establecido en la Cláusula 8.1 y en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

(e) Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso en beneficio de un tercero o de una Sociedad Promovida, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos, en el entendido, que a discreción del Administrador las garantías podrán ser contratadas en Pesos o en Dólares, en el entendido, además, que en caso de que se pretenda llevar a cabo una Inversión con un Co-Inversionista Tercero las garantías y pasivos que podrá otorgar el Fiduciario conforme al presente inciso (e) serán en proporción a su participación accionaria en la Sociedad Promovida correspondiente.

(f) Endeudamiento de las Sociedades Promovidas. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso en Pesos o en Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Pesos o en Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a dicha Cláusula 8.2 es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en el entendido, además, que la aprobación en los términos del presente Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo.

4.1.35. Socios Operadores. En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que en ningún caso podrá ser una Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un contrato de operación (cada uno, un "Contrato de Operación") precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

4.1.36. Participación en el Capital Social de las Sociedades Promovidas. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo participe en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes y de conformidad con los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado.

4.1.37. Servicios del Socio Operador. En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar al Fideicomiso o a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para el desarrollo y la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso o para la Sociedad Promovida que aquéllas que el Fideicomiso o la Sociedad Promovida hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

4.1.38. Premio por Desempeño. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo tenga derecho a recibir un premio por el desempeño de la Sociedad Promovida correspondiente, el cual sería generado si se cumplieran o se excedieran ciertos parámetros económicos que se acuerden en el Contrato de Operación respectivo y el cual debería ser pagado al Socio Operador a través de la Sociedad Promovida; en el entendido, que los términos y condiciones pactados en el Contrato de Operación respectivo respecto de dichos premios deberán ser sustancialmente similares que los detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

4.1.39. Socios Pasivos. (a) En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo en socio que invierta conjuntamente con el Fideicomiso o con una Sociedad Promovida, pero que dicho socio no tenga derecho a intervenir en la gestión o dirección de la Inversión (un "Socio Pasivo"), el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado, en el entendido, que el Fideicomiso no tendrá limitantes en el grado de concentración para la Inversión con un Socio Pasivo.

(b) El Memorándum de Inversión deberá de prever que el Socio Pasivo respectivo participará en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes descritos en dicho Memorándum de Inversión, asimismo, preverá que el Socio Pasivo no tendrá gestión ni participará en la administración de la Inversión respectiva, en el entendido, que la única función de los Socios Pasivos será aportar su respectivo porcentaje en la Sociedad Promovida respectiva.

4.1.40. Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario iniciará los trámites necesarios para abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora de conformidad con lo siguiente:

(a) Mantenimiento de Cuentas. El Fiduciario deberá: (i) mantener las Cuentas del Fideicomiso separadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicho carácter en los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir, administrar y disponer de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; y (iii) abrir y operar cualquier cuenta adicional y/o sub-cuentas que el Administrador le instruya por escrito.

(b) Cuentas en Pesos o en Dólares. Las Cuentas del Fideicomiso estarán denominadas en Pesos y/o en Dólares, según lo instruya el Administrador y sea requerido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

4.1.41. Depósitos en las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

(i) Monto de la Emisión Inicial. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial, el cual aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial.

(ii) Reservas. El Fiduciario deberá mantener en depósito en la Cuenta General, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración; en el entendido, que a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación, el Administrador deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común los cálculos que se realicen con respecto de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Cuenta de Inversiones.

(i) Montos para Inversiones. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital y/o de la Cuenta de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Gastos de Administración. El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar pagos de la Contraprestación por Administración, el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital y/o de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Cuenta de Flujos. El Fiduciario depositará en la Cuenta de Flujos todos los Flujos que reciba de las Inversiones y Desinversiones. Dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual; y en el entendido, además, que cada una de dichas Sub-cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a ella que reciba el Fiduciario y se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con el inciso (c)(v) de la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

4.1.42. Desembolsos de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

(i) Gastos de la Emisión Inicial. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario utilizará el Monto de la Emisión Inicial para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión Inicial; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión Inicial por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión Inicial de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Gastos de Reapertura. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de Reapertura, el Fiduciario utilizará el monto derivado de la Reapertura para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Reservas. En la Fecha de Emisión Inicial, una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión, el Fiduciario deberá constituir y mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario reservará para constituir la Reserva de Gastos Especiales (i) la cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), y (ii) el producto derivado, de tiempo en tiempo, de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General; hasta que la suma de los montos derivados de los numerales (i) y (ii) anteriores representen un total de $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N). Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán requerir fondos adicionales para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones por lo que podrán instruir al Fiduciario para que lleve a cabo, por una sola vez, una Llamada de Capital para reconstituir la Reserva de Gastos Especiales, en el entendido, que en ningún momento la Reserva de Gastos Especiales podrá ser mayor a $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). En ningún supuesto los montos reservados conforme a la cláusula 10.3(a)(iii) del Contrato de Fideicomiso serán considerados para el cálculo de la Comisión por Desempeño.

(iv) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de la Emisión Inicial conforme al inciso (i) anterior y una vez que se hubieren constituido las reservas a que se refiere el inciso (ii) anterior (excepto por la Reserva de Gastos Especiales, la cual se irá constituyendo con el producto derivado de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General), el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Gastos de Mantenimiento. Con los recursos de la Reserva de Gastos, el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento en los términos y con la periodicidad que le instruya el Administrador por escrito con por lo menos 2 Días Hábiles de anticipación; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero, hayan incurrido por adelantado en

cualesquiera gastos que sean Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario su reembolso por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos) para que sean reembolsados conforme a lo establecido en el presente inciso (2) al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero respectivo que haya incurrido en dicho Gasto de Mantenimiento. El Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento relacionados exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, precisamente con los recursos disponibles de la Reserva de Gastos Especiales y de conformidad con las instrucciones escritas que deberán ser entregadas al Fiduciario con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos gastos deban ser pagados; en el entendido, además, que dicha resolución deberá ser adoptada exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(3) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de la Reserva de Administración, el Fiduciario deberá pagar la Contraprestación por Administración, la cual de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, será pagadera por adelantado en forma mensual o trimestral, a discreción del Administrador,, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario; según sea el caso en el entendido, que para dichos efectos, el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, el Fiduciario deberá transferir los montos para realizar dicho pago de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones (de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que le entregue el Administrador con por lo menos 2 Días Hábiles de anticipación).

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital.

(i) Gastos de Emisión. En cada fecha en la que el Fiduciario reciba el monto de cada Llamada de Capital en la Cuenta para Llamadas de Capital, el Fiduciario utilizará dicho monto para pagar todos y cada uno de los Gastos de Emisión de la Emisión relacionada con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente.

(ii) Reservas. Una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión respectivos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para reconstituir o mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de Emisión respectivos conforme al inciso (i) anterior y reconstituido las Reservas, en su caso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el

Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de cada Llamada de Capital, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que pague la Contraprestación por Administración.

(3) Traspaso a la Cuenta General. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera las cantidades excedentes depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta General.

(c) Cuenta de Inversiones.

(i) Desembolsos de Inversiones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará los desembolsos o pagos con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), precisamente en las fechas en que dichos pagos o desembolsos deban ser realizados conforme al Contrato de Fideicomiso.

(ii) Pago de Contraprestaciones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario pagará la Contraprestación por Administración precisamente en la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

(d) Cuenta de Flujos.

(i) Reinversiones. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que reinvierta los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación, que transfiera de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones los montos a ser reinvertidos.

(ii) Pago de Gastos de Mantenimiento. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Gastos será insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Gastos en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iii) Pago de Contraprestación por Administración. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Administración será insuficiente para cubrir la Contraprestación por Administración, hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Administración en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iv) Distribuciones. Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos (i) a (iii) anteriores serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de

las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso en las que el Fiduciario registre los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda, disminuirán con las cantidades de dichas Sub-cuentas que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

4.1.43. Distribuciones.

(a) Prelación. En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en el siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos y el monto a ser Distribuido entre los Tenedores será notificado por escrito a la BMV y a Indeval, o a través de los medios que éstas determinen, y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido:

(i) Retorno de Capital. *Primero*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (el "Retorno de Capital").

(ii) Pago Preferente. *Segundo*, una vez distribuidas las cantidades descritas en el inciso (i) anterior, el 100% (cien por ciento) de los Flujos remanentes depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente (el "Pago Preferente").

(iii) Repartición 20/80. *Tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii):

(1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Repartición 80/20. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:

(1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

La última Distribución a los Tenedores se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos el Fiduciario deberá de informar al Indeval por escrito con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo la última Distribución.

(b) Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso serán no amortizables.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

(d) Cálculo de las Distribuciones y Derecho de Reembolso. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, un reporte de las Distribuciones realizadas al amparo de este apartado, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Comisión por Desempeño pagada al Administrador conforme al presente apartado sea mayor a la Comisión por Desempeño calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos, el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

4.1.44. Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que para efectos del presente apartado, las partes instruyen y autorizan al Fiduciario a invertir los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, mientras no reciba instrucción en contrario del Administrador, en Inversiones Permitidas, conforme al inciso (f) siguiente. Las partes manifiestan su consentimiento para que, salvo instrucción previa y por escrito en contrario por parte del Administrador, la institución financiera que servirá como contraparte sea la institución en donde se abrirán las cuentas bancarias del Contrato de Fideicomiso.

(b) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los montos depositados en la Cuenta General y en la Cuenta para Llamadas de Capital que no formen parte de la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos o la Reserva de Gastos Especiales será distribuido por el Fiduciario trimestralmente a través de Indeval a los Tenedores cuando dichos productos o rendimientos alcancen una cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con copia para el Representante Común. Los productos o rendimientos distribuibles conforme al presente inciso (b) serán notificados por escrito a la BMV, la CNBV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme al presente inciso (b), mencionando el importe total a ser distribuido; en el entendido, que las distribuciones a que se hace referencia en este inciso no serán consideradas como una Distribución, y no computarán para efectos del cálculo del Pago Preferente; en el entendido, además, que no se hará ninguna distribución a los Tenedores de los productos o rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, hasta en tanto no haya quedado constituida en su totalidad la Reserva de Gastos Especiales.

(c) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos depositados en las Reservas, serán utilizados para cubrir cualesquier pagos correspondientes a dichas Reservas.

(d) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas en el mismo día en que reciba fondos en las Cuentas del Fideicomiso, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 13:00 horas (hora de la Ciudad de México), o (z) al Día Hábil siguiente, si dichos fondos no se reciben

por el Fiduciario antes de las 13:00 horas (hora de la Ciudad de México), o si dicho día no es un Día Hábil.

(e) Si cualquier monto de efectivo no puede invertirse de inmediato en el mismo día en que dichos montos fueron recibidos conforme a los Fines del Fideicomiso, dichos montos de efectivo permanecerán no invertidos en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda hasta que sean invertidos en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido de que en caso de que se depositen en la propia institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas, según sea el caso, deberán pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan. En ningún supuesto el Fiduciario podrá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(f) El Fideicomitente, en virtud del Contrato de Fideicomiso, autoriza al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que en ningún caso las obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando en nombre propio, derivadas de o relacionadas con dichas Inversiones Permitidas, se extinguirán o considerarán extinguidas por confusión y que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex no ejercerá ningún derecho de compensación que pueda tener en relación con dichas Inversiones Permitidas.

(g) Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario (según sea determinada en una sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente), en los términos del artículo 391 de la LGTOC.

(h) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y al Representante Común el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

(i) Así mismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

1. El Fiduciario podrá realizar operaciones de crédito con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emane de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.

2. El Fideicomitente y los Tenedores aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas.

3. Los derechos y obligaciones de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

4. Cualquier departamento o área de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

5. En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(j) Operaciones con el Fiduciario. Las partes del Contrato prueban y autorizan expresamente al Fiduciario para que, en cumplimiento del presente Fideicomiso, celebre operaciones con el propio Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia, entre las cuales, de manera enunciativa más no limitativa, se encuentra la apertura de cuentas para la recepción de fondos y compraventa de divisas, entendiéndose la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso como instrucción permanente.

En caso que la Parte Controladora decida realizar las operaciones a que se refiere la presente Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso con una institución distinta a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa al Fiduciario.

Asimismo, manifiesta el Fiduciario, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso sujetándose estrictamente a sus políticas internas, a las reglas de conflicto de intereses y a las sanas prácticas financieras.

4.1.45. Acceso a Saldos. A más tardar a los 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador y al Proveedor de Precios y al Representante Común acceso vía internet, a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador y el Proveedor de Precios tengan acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso. El costo inicial por la conexión empresarial por internet y las comisiones mensuales serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

4.1.46. Contador Designado; Preparación de Estados Financieros.

(a) Designación. El Administrador instruirá al Fiduciario por escrito para que contrate y, en su caso, remueva, a un contador público independiente de reconocido prestigio en México encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Contador Designado"); en el entendido, que el Comité Técnico podrá participar en el proceso de contratación de dicho Contador Designado; presentando propuestas de honorarios y servicios para la consideración del Administrador, en el entendido, además, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Contador Designado (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación (incluyendo el pago de gastos y honorarios del Contador Designado) serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Contador Designado prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el presente apartado.

(b) Estados Financieros. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Contador Designado preparará los estados financieros trimestrales y anuales del Patrimonio del Fideicomiso los cuales consolidarán a las Sociedades Promovidas en las que participe el Fideicomiso.

(c) Información a Incluirse en los Estados Financieros. Los estados financieros a que se refiere el inciso (b) anterior deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y deberán incluir la siguiente información y cumplir con lo estipulado en la Circular Única, respecto del trimestre o Ejercicio Fiscal al que correspondan dichos estados financieros:

(i) los activos y pasivos del Fideicomiso al final de dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso;

(ii) las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso para dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso; y

(iii) en el caso de estados financieros anuales auditados y en relación con el Reporte Anual a ser presentado en la BMV, la emisión de la carta de independencia del Auditor Externo a que hace referencia el artículo 84 de la Circular Única.

(d) Normas Internacionales de Información Financiera. El Contador Designado preparará los estados financieros a que se refiere la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(e) Entrega de Información Financiera.

(i) El Contador Designado deberá entregar al Administrador y al Fiduciario, los estados financieros trimestrales del Fideicomiso a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información, y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.

(ii) A más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al cierre de cada Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el Contador Designado deberá entregar al Administrador y al Fiduciario, un balance general del Patrimonio del Fideicomiso, acompañado de su correspondiente estado de resultados, estado de variaciones en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, con las notas complementarias y aclaratorias correspondientes, y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados Financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.

4.1.47. Auditor Externo. (a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador, deberá contratar los servicios de un despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso, para que el mismo actúe como Auditor Externo (el "Auditor Externo"), en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo por cualquier despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Auditor Externo prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el presente apartado.

(b) Auditoría Anual. Al final de cada Ejercicio Fiscal durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales preparados por el Contador Designado de conformidad con la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los estados financieros anuales del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo y en relación con el Reporte Anual a ser presentado a la BMV deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. El Auditor Externo deberá revisar, enunciativa, más no limitativamente, el uso que se haya dado a las cantidades depositadas en la Cuenta General, así como los flujos de efectivo entre las diferentes Cuentas del Fideicomiso, así como el cálculo del pago de la Contraprestación por Administración conforme al inciso (f) de la Cláusula Sexta de los Términos y Condiciones de Administración.

(c) Normas Internacionales de Información Financiera. A más tardar el 28 de febrero de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá preparar y entregar al Administrador (con copia para el Fiduciario, el Representante Común y el Comité Técnico) un informe anual de auditoría sobre los estados financieros anuales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(d) Comparecencia a Reuniones del Comité Técnico. A solicitud de cualquier miembro del Comité Técnico y previa convocatoria con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, el Auditor Externo asistirá a las reuniones del Comité Técnico con voz pero sin voto.

(e) Procedimientos Convenidos. A petición del Comité Técnico, el Auditor Externo llevará a cabo ciertos procedimientos convenidos de conformidad con la Norma 7070 “Informe del Contador Público sobre el Resultado de la Aplicación de Procedimientos Convenidos” de las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, relativos al uso de los ingresos del Fideicomiso, y cualquier otro procedimiento que sea solicitado, siempre y cuando éstos estén permitidos por la norma profesional aplicable.

(f) Remoción de Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Auditor Externo sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción.

4.1.48. Valuador Independiente; Valuación de los Certificados Bursátiles.

(a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico), deberá contratar los servicios de un despacho de reconocido prestigio para que el mismo actúe como el Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico) podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Valuador Independiente por cualquier despacho de reconocido prestigio (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Valuador Independiente prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el presente apartado.

(b) Valuación de Activos de Inversión. Los Activos de Inversión serán valuados trimestralmente por el Valuador Independiente de conformidad con lo siguiente:

(i) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas por el Valuador Independiente, quien cobrará un honorario por dichas valuaciones acordado por anticipado y que no dependerá del resultado de dichas valuaciones.

(ii) En todo caso, los criterios que el Valuador Independiente utilice para las valuaciones de los Activos de Inversión deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de inmuebles. Dichas valuaciones incluirán una inspección detallada de los inmuebles que comprenden a los Activos de Inversión respectivos.

(iii) Las valuaciones de los Activos de Inversión estarán debidamente documentadas y a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

(iv) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas únicamente sobre Activos de Inversión que sean propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentran en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80% (ochenta por ciento). Para el caso de terrenos, inmuebles en proceso de construcción, o inmuebles en operación no estabilizados o con niveles de ocupación inferiores al 80% (ochenta por ciento), su valor estará representado por: (y) el costo de adquisición más los costos de desarrollo incurridos a la fecha de valuación, o (z) una valuación independiente por el Valuador Independiente, a discreción del Administrador. Una vez que los inmuebles originalmente valuados conforme a los incisos (y) o (z) anteriores se estabilicen, serán valuados (en el trimestre siguiente inmediato a su estabilización) por el Valuador Independiente, en el entendido, que si un Activo de Inversión ya fue valuado por el Valuador Independiente, posteriormente no se podrá valuar usando el método establecido en el inciso (y) del presente inciso (iv).

(c) Valuación de Activos de Inversión por Eventos Extraordinarios. Según sea determinado por el Valuador Independiente, el Administrador o si es requerido por el Representante Común los Activos de Inversión podrán ser valuados de manera fuera de los periodos de valuación establecidos en el inciso (b) anterioren caso de que ocurra un efecto material a un Activo Inmobiliario, en cuyo caso dicha valuación extraordinaria deberá ser documentada y ponerse a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

(d) Valuación de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles serán valuados por el Proveedor de Precios diariamente de conformidad con lo siguiente:

(i) El Proveedor de Precios actualizará el valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los estados financieros del mismo, la valuación de cada instrumento de inversión a precios actualizados de mercado y tomando en consideración el resultado de la valuación de los Activos de Inversión a que se refiere el inciso (b) anterior.

(ii) El valor de cada Certificado Bursátil será el resultado de dividir (1) el valor del Patrimonio del Fideicomiso descrito en el inciso (ii) anterior, entre (2) el número de Certificados Bursátiles en circulación emitidos por el Fideicomiso.

(e) Gastos de Valuación. Todos los gastos y honorarios derivados de las valuaciones a que se refieren los incisos (a), (b) y (c) anteriores así como los honorarios del Proveedor de Precios serán considerados como Gastos de Mantenimiento y correrán por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Remoción del Valuador Independiente. El Valuador Independiente podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Valuador Independiente sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción.

4.1.49. Reportes a Cargo del Administrador. (a) Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte mensual que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "F" (el "Reporte Mensual"), el cual deberá incluir:

(i) un reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso al último Día Hábil del mes calendario inmediato anterior;

(ii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior;

(iii) información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el mes calendario inmediato anterior;

(iv) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del mes calendario inmediato anterior;

(v) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior; y

(vi) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

(b) Reporte Trimestral.

(i) Contenido del Reporte. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral que deberá contener la información y la estructura que se menciona en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "G" (el "Reporte Trimestral"), el cual deberá incluir:

(1) los estados financieros trimestrales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado para el trimestre inmediato anterior;

(2) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(3) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(4) una descripción general de las Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión respectivos durante el trimestre inmediato anterior, así como información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;

(5) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del trimestre inmediato anterior;

(6) un resumen de las Inversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(7) un resumen de las Desinversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;

(8) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el trimestre inmediato anterior;

(9) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(10) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; y

(11) el cálculo de la Reserva de Gastos y de la Reserva de Administración a que se refiere el numeral (ii) del inciso (a) de la Cláusula 10.2. del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Reporte de Desempeño de las funciones del Administrador. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, al Proveedor de Precios o a cualquier Tenedor que lo solicite un reporte trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

(iii) Entrega del Reporte Trimestral. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios el Reporte Trimestral a más tardar:

(1) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;

(2) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y

(3) en el caso de adjuntar los estados financieros anuales que deban ser auditados e incluyan notas a los mismos, el tercer Día Hábil del cuarto mes siguiente a la terminación del Ejercicio Fiscal anterior.

(c) Reporte Anual. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, a la BMV y al Proveedor de Precios un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 3 de las Circular Única, el cual deberá contener la siguiente información:

(i) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal del Fideicomiso inmediato anterior que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con dicho Ejercicio Fiscal anterior conforme al Artículo 84 de la Circular Única;

(ii) los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal inmediato anterior de las Sociedades Promovidas que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(iii) la demás información requerida conforme a la Ley Aplicable en relación con los reportes anuales y su divulgación al público.

(d) Reporte de Distribuciones. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia para el Representante Común y el Comité Técnico) con por lo menos 8 días naturales de anticipación a cada Fecha de Distribución un reporte en términos del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "H", estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 10.4, del Contrato de Fideicomiso con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes (cada uno, un "Reporte de Distribuciones"). El Reporte de Distribuciones deberá ser preparado por el Administrador con base en los montos depositados en la Cuenta de Flujos y que estén disponibles para realizar Distribuciones conforme al Capítulo X del Contrato de Fideicomiso.

4.1.50. Divulgación de Información. Toda la información a que se refiere el Capítulo XI del Contrato de Fideicomiso deberá ser divulgada por el Fiduciario a los Tenedores mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet y STIV-2). Así mismo, la información a que se refiere el Capítulo XI del Contrato de Fideicomiso deberá estar en todo momento a disposición del Comité Técnico, del Valuador Independiente, del Contador Designado, del Auditor Externo y del Representante Común en representación de los Tenedores.

4.1.51. Información Adicional. En adición a la información a que se refiere el Capítulo XI del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con

la Ley Aplicable (incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes) dentro de los plazos que se requieran conforme a la misma mediante la presentación de dicha información a la CNBV a través del STIV-2, Emisnet o cualquier otro medio que resulte aplicable), al Representante Común y a las demás partes aplicables; en el entendido, que el Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el presente apartado, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la Ley Aplicable, en la medida que el Administrador razonablemente pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información.

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

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

4.1.53 ISR. Se cumplirá con los requisitos aplicables para que el Fideicomiso esté sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que, en su caso, no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha LISR. El Fiduciario a través del Contador Designado y del Administrador, vigilará en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes tanto del Reglamento de la LISR como de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

De conformidad con el artículo 192 de la LISR, el Fideicomiso deberá tener como fin invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas. Además de dicho fin primordial, en términos del artículo 309 del Reglamento de la LISR y de la regla 3.21.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, un fin del Fideicomiso podrá ser el prestar servicios independientes a las Sociedades Promovidas en cuyo capital haya invertido o a las que hubiere otorgado financiamiento, siempre que los ingresos por la prestación de dichos servicios no representan más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los ingresos que reciba el Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, y siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en el artículo o regla señalados.

Para cumplir con los requisitos del artículo 192 de la LISR, al menos el 80% (ochenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se invertirá en sociedades mexicanas no listadas en bolsa al momento de la inversión o en financiamiento otorgado a éstas, y el remanente en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo dos años, y el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba en el año el Fideicomiso a más tardar 2 meses después de terminado el año.

De acuerdo con el artículo 310 del Reglamento de la LISR y con la regla 3.21.4.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, se entenderá que se cumple con el requisito de inversión señalado, cuando al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso de que se trate, cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de su patrimonio se encuentre invertido en acciones de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en mercados reconocidos a la fecha de la inversión, así como en otorgarles financiamiento.

El Fiduciario con la vigilancia del Administrador deberá mantener el porcentaje de inversión señalado durante

cada año de operación y subsecuentes al cuarto año. De igual forma, éste determinará el porcentaje de inversión al 31 de diciembre del ejercicio fiscal que corresponda.

En el caso de que el patrimonio del fideicomiso no se invierta conforme a lo anterior, al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso que corresponda, se considerará que dicho fideicomiso no se ubica en el supuesto previsto en el artículo 192 de la LISR.

De conformidad con la regla 3.21.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, en el caso de que el Fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 (diez) años previsto en la LISR, el régimen establecido en el artículo 193 de la LISR resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo máximo de duración a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente, de conformidad con el artículo 193, fracción VII de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el Fideicomiso con posterioridad a dicho plazo.

La regla 3.21.4.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha establece que para efectos de la distribución de al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el Fideicomiso, el Fiduciario podrá restar de los ingresos que reciba el Fideicomiso en el ejercicio fiscal de que se trate, los gastos netos de descuento, bonificaciones o devoluciones que hayan sido efectivamente erogados en dicho ejercicio y que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos mencionados, así como las provisiones para la creación o el incremento de reservas complementarias de activo o pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio. En ningún caso podrá el Fiduciario reinvertir los recursos obtenidos en el ejercicio fiscal de que se trate en acciones de Sociedades Promovidas.

Para efectos de los Tenedores que participen como fideicomisarios, causarán el impuesto sobre la renta en los términos de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de sus Certificados Bursátiles.

Conforme al artículo 312 del Reglamento de la LISR y a la regla 3.21.4.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, las personas morales no contribuyentes que participen en el Fideicomiso como fideicomisarios, estarán sujetas a las disposiciones del Título III de la LISR, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de las acciones y valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso o que deriven de la enajenación de ellos, así como los provenientes de financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas.

De acuerdo con la LISR, el Fiduciario deberá determinar a través del Contador Designado los ingresos que le corresponda a los Tenedores por la tenencia de los Certificados Bursátiles, por lo que cada Tenedor deberá informar y acreditar al Fiduciario en un término de 15 Días Hábiles a partir de la fecha de adquisición de los Certificados Bursátiles si está exento del pago del impuesto sobre la renta y acreditar la tenencia de los Certificados Bursátiles mediante una constancia debidamente emitida por el Indeval, o en su caso, con el estado de cuenta respectivo.

Asimismo, 3 (tres) días naturales antes de cada Fecha de Distribución, los Tenedores tendrán obligación de informar y acreditar al Fiduciario si éstos son: (i) personas morales mexicanas, (ii) personas morales no contribuyentes, (iii) personas físicas, o (iv) personas residentes en el extranjero, a efecto de que el Fiduciario pueda realizar la retención que corresponda, dependiendo del tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título III, IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. En caso de que los Tenedores no acrediten su situación fiscal, el Fiduciario aplicará la tasa máxima de retención que sea aplicable al tipo de ingreso que les entreguen.

Los Tenedores tendrán la obligación de acreditar sus datos ante el Fiduciario. Para estos efectos, las personas morales y físicas mexicanas y las personas morales mexicanas no contribuyentes los acreditarán a

través de su cédula del Registro Federal de Contribuyentes; por su parte, los Tenedores extranjeros lo harán mediante constancia de residencia emitida por la autoridad competente en sus países. En caso de no hacerlo, los ingresos de las personas físicas mexicanas y de las personas morales no contribuyentes, y de los residentes en el extranjero, estarían sujetos a la tasa máxima de retención.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso de que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que de conformidad con la legislación aplicable tenga la obligación de retener el impuesto sobre la renta por los ingresos distribuidos a los Tenedores conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, aplicarán las disposiciones fiscales vigentes al momento de dicha distribución.

El Fiduciario también deberá llevar una cuenta, que será un registro contable, por cada una de las Personas que participen como fideicomitentes y fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Patrimonio del Fideicomiso. La cuenta de cada Persona se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue. El saldo que tenga cada una de estas cuentas al 31 de diciembre de cada año, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la última actualización y hasta el mes de diciembre del año de que se trate. Cuando se efectúen aportaciones o reembolsos de capital, con posterioridad a esta actualización, el saldo de la cuenta que se tenga a esa fecha se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la última actualización y hasta el mes en el que se pague la aportación o el reembolso, según corresponda.

Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, el Fiduciario deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario por los financiamientos otorgados y por los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran del Fiduciario acciones de las Sociedades Promovidas, no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario deberá darles constancia de los ingresos entregados y en su caso, del impuesto retenido por ellos, así como del reembolso de aportaciones, a las personas que los reciban como fideicomisarios del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 313 del Reglamento de la LISR y en la regla 3.21.4.6. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores, así como de emitir la constancia de retención correspondiente, y dicha obligación estará a cargo de los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(i) El Fiduciario entregue al Indeval la siguiente información: a) el monto de los ingresos que se entregan, clasificados por tipo (dividendos, intereses, ganancias de capital y, en su caso, prestación de servicios independientes); b) el monto del reembolso de las aportaciones; y c) cuando entregue intereses, el monto nominal y real de los mismos.

(ii) El Indeval suministre al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles, la información mencionada en el inciso anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles cumpla lo siguiente:

a. Retener el impuesto sobre la renta que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores. Tratándose del pago de intereses a personas físicas residentes en el país, retendrá como pago

provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de impuesto corporativa prevista en la LISR, por el monto real de los intereses entregados; cuando les entregue ingresos derivados de la ganancia en enajenación de acciones, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 20% (veinte por ciento) al monto de la ganancia distribuida.

b. Proporcionar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por el Indeval, el impuesto sobre la renta retenido, el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave de Registro Federal de Contribuyentes del Tenedor.

c. Presentar ante el Servicio de Administración Tributaria, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en las constancias señaladas en el inciso b. anterior.

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

4.1.54. IVA. En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

4.1.55. Declaraciones Fiscales del Fideicomiso. El Contador Designado preparará las declaraciones fiscales del 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.

Obligaciones Fiscales Adicionales. (a) El Fideicomitente, los Tenedores y/o el Administrador deberán proporcionar al Fiduciario, cuando éste lo solicite, todos los documentos necesarios o suficientes para demostrar que las obligaciones fiscales a su cargo conforme al Contrato de Fideicomiso han sido debida y totalmente cumplidas.

(b) Las partes del Contrato de Fideicomiso aceptan que el Fiduciario no les ha brindado ni brindará asesoría en materia fiscal, legal o contable encaminadas a la toma de acciones o decisiones respecto de la constitución y funcionamiento del Contrato de Fideicomiso. Dichas partes manifiestan haber recibido asesoría de sus propios asesores en materia legal, fiscal y contable con la experiencia suficiente para determinar cualquier riesgo legal y tributario.

(c) Las obligaciones de las partes del Contrato de Fideicomiso, previstas en la Cláusula 12.5, continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del Contrato de Fideicomiso o a aquél en que hubiere cesado la actuación del Fiduciario o hasta que caduquen las facultades de comprobación de las autoridades fiscales de conformidad con la Ley Aplicable para tales efectos.

4.1.56. Casos de Incumplimiento. (a) Casos de Incumplimiento. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, cualquiera de los siguientes eventos constituirá un caso de incumplimiento (cada uno, un "Caso de Incumplimiento"):

(i) que el Monto de Inversión Comprometido no represente, por lo menos, el 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones al término de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial;

(ii) que ocurra una Causa de Remoción del Administrador;

(iii) que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso;

(iv) que los Funcionarios Clave dejen de cumplir de manera significativa con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, según sea confirmado por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable;

(v) que el Administrador, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquiera de sus Socios, no paguen el Compromiso del Administrador, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador (o cualquiera de sus Socios) estuviere obligado a pagar dicho Compromiso del Administrador; o

(vi) que el Administrador, directa o indirectamente, deje de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios, en el entendido, que dicho cambio de control no sea previamente autorizado por la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

4.1.57. Desinversión Anticipada. Si ocurre un Caso de Incumplimiento y el mismo no ha sido subsanado por el Administrador en los siguientes 20 Días Hábiles a que el Representante Común fue notificado conforme al apartado anterior, la Asamblea de Tenedores, con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, en circulación, a través del Representante Común, podrán decretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Administrador en la que describa el Caso de Incumplimiento ocurrido.

4.1.58. Enajenación del Patrimonio del Fideicomiso. los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulacióndecretar la desinversión anticipada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso el Patrimonio del Fideicomiso se desinvertirá

(a) Venta del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá, mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando mediante las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, a través de una o más ventas públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo en cualquier forma permitida por la Ley Aplicable y el presente apartado. El Fiduciario deberá, actuando de conformidad con las instrucciones por escrito del Representante Común, solicitar por lo menos tres propuestas de buena fe, de las cuales por lo menos dos deberán de provenir de Personas no Afiliadas al Administrador o al Representante Común, para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador también podrá, más no tendrá obligación de, solicitar propuestas para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá vender el Patrimonio del Fideicomiso a la Persona que haya sometido la propuesta incondicional y en efectivo más alta conforme a los términos contenidos en dicha propuesta. En caso que no se venda la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, éste estará sujeto a las disposiciones previstas en este párrafo para ventas subsecuentes.

de la venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme al inciso (a) anterior serán pagados con los recursos de la Reserva de Gastos; en el entendido, que en caso de que la Reserva de Gastos resulte insuficiente para cubrir los gastos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso, se utilizará el producto de la venta para cubrir dichos gastos

(c) Distribuciones en Caso de Incumplimiento. Todos los montos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso en los términos descritos en el inciso (a) anterior en caso de que hubiere ocurrido un Caso de Incumplimiento serán distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a las distribuciones previstas en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en cualquier caso, primero se deberán de pagar los gastos referidos en el inciso (b) anterior y los gastos del Fideicomiso a la fecha de la venta en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable.

4.1.59. Terminación. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta la fecha en la que todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido desinvertidos y el producto de dicha desinversión haya sido distribuido por el Fiduciario a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. La fecha en que el Contrato de Fideicomiso se dé por terminado será referida como la "Fecha de Terminación".

4.1.62. Modificaciones. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión sólo podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores siempre cuando que la resolución respectiva se adopte con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para (1) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, (2) subsanar cualquier ambigüedad, para corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, o para crear otras disposiciones con respecto a asuntos o preguntas que surjan bajo los Documentos de la Emisión que no sean inconsistentes con los Documentos de la Emisión, (3) añadir a las declaraciones, deberes u obligaciones del Administrador, o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, o renunciar o reducir cualquier derecho o facultad otorgada al Administrador o a cualquiera de sus respectivas Afiliadas o sus Personas Relacionadas, y (4) para realizar cualesquier cambios que no afecten los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor. No obstante lo anterior, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá notificarse por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

4.1.61. Confidencialidad. Cada uno de los Tenedores, los miembros del Comité Técnico, el Valuador Independiente, el Contador Designado, el Auditor Externo, el Representante Común y el Proveedor de Precios deberán mantener confidencial y no revelar sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Sociedad Promovida o cualquier Afiliada de cualquier Sociedad Promovida, cualquier entidad y/o cualquier proyecto en los cuales el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas entidades y/o proyectos, y cualquier Memorándum de Inversión; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento del presente apartado, (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental, (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio, (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable, (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental.

4.1.62. Jurisdicción; Derecho Aplicable. Para todo lo relativo con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, en virtud 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 competentes de México, Distrito Federal, 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.

4.1.63. Ausencia de Responsabilidad. (a) Ni el Administrador, ni los Socios, ni sus respectivos Afiliados, accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, directivos y agentes serán responsables por los daños y pérdidas en que puedan incurrir los Tenedores o el Fideicomiso derivadas de, o en relación con, las

actividades de dichas Personas conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo cualquier acto u omisión de dichas Personas), salvo que un tribunal competente emita una resolución o sentencia inapelable que declare a cualquiera de dichas Personas responsable de fraude, dolo, mala fe, o negligencia grave.

(b) El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta donde alcance el Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia grave por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(c) El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones del Fideicomitente, del Administrador, del Contador Designado, del Representante Común, del Comité Técnico, o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, fraude o negligencia grave por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

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

(e) Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso, así como, de conformidad con los demás términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario.

(f) El Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso

4.1.64. Indemnización al Fiduciario. Las partes en virtud del Contrato de Fideicomiso convienen que 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, 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, salvo que un tribunal competente emita una resolución o sentencia que declare a cualquiera de dichas personas responsable de fraude, dolo, mala fe, o negligencia grave. El Fideicomitente en este acto libera a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, de cualquier responsabilidad en la que pudiese incurrir en la realización de actos jurídicos y/o materiales llevados a cabo en el desempeño de su encargo y/o en ejecución de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso; en consecuencia el Fideicomitente, al adquirir los derechos que se les confieren en el Contrato de Fideicomiso tendrá la obligación de sacar en paz y a salvo a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, sus subsidiarias, Afiliadas y sociedades relacionadas, tanto en su calidad de Fiduciario como en su capacidad corporativa, así como a sus respectivos empleados, funcionarios, directivos, delegados fiduciarios y consejeros de toda reclamación, litigio, daño, perjuicio o responsabilidad, contractual o extra contractual, que sea exigida por cualquier tercero, así como reembolsar cualquier costo, gasto o erogación debidamente documentada de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios de asesores legales) en que incurran.

4.1.65. Indemnización por el Fideicomiso. El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Indemnizada, 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, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Indemnizada derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen dichas Personas Indemnizadas conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, salvo que un tribunal competente emita una resolución o sentencia inapelable que declare a cualquiera de dichas Personas Indemnizadas responsable de fraude, dolo, mala fe, o negligencia grave.

4.1.66. Acuerdo de las Partes. Queda expresamente convenido por las partes del Contrato de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido, que las indemnizaciones que en su caso deban pagarse de conformidad con el Capítulo XVI del Contrato de Fideicomiso, se harán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

4.1.67. Actos que Conlleven Responsabilidad. El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores, apoderados y administradores del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

4.1.68 Inscripción en el RUG. (a) Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que, en cumplimiento del artículo 32 Bis 4 del Código de Comercio y del artículo 389 de la LGTOC, y a través de fedatario público mexicano, procederá a realizar la inscripción del Contrato de Fideicomiso (así como de cualquier modificación al mismo) en el Registro Único de Garantías Mobiliarias (el "RUG").

Según sea necesario, para que el Fiduciario pueda llevar dicha inscripción, las partes del Contrato de Fideicomiso podrán ratificar el contenido y firmas del Contrato de Fideicomiso (y cualesquier convenios modificatorios al mismo) ante la fe de un fedatario público mexicano. Las partes se obligan a entregar a dicho fedatario público mexicano que el Administrador designe, toda la documentación que razonablemente les solicite para llevar a cabo dicha ratificación de contenido y firmas del Contrato de Fideicomiso (y cualesquier convenios modificatorios al mismo).

(b) Las partes deberán cancelar la inscripción del Contrato de Fideicomiso según se establece en el párrafo anterior, inmediatamente después de la terminación del mismo por cualquier causa.

(c) Cualquier gasto o costo derivado de la inscripción del Contrato de Fideicomiso ante el RUG y en caso de ser requerida, la ratificación de firmas y contenido del mismo (así como de cualesquier modificaciones al Fideicomiso), a que se refiere esta Cláusula, será con cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

4.2. Extracto de los Términos y Condiciones de Administración

4.2.1. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador. El Fiduciario en virtud de los Términos y Condiciones de Administración, nombra al Administrador, y el Administrador en dicho acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los Términos y Condiciones de Administración.

4.2.2. Búsqueda de Oportunidades de Inversión; Memorándum de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas inversiones potenciales deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión que sea viable o recomendable al Fideicomiso conforme a los Criterios de Elegibilidad y a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá elaborar un memorándum de inversión (cada uno, un "Memorándum de Inversión") que cubra por lo menos lo siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de

Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos identificados de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión en la Sociedad Promovida correspondiente.

4.2.3. Inversiones. (a) Inversiones. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso (Inversiones) y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión.

(b) Incumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión. El Calendario de Compromisos de Inversión es un documento indicativo, y no obstante que el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para lograr cumplir con el Calendario de Compromisos de Inversión, un incumplimiento a los términos y plazos ahí establecidos no implicará un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los Términos y Condiciones de Administración, o de cualquier otro Documento de la Emisión.

4.2.4 Consultores del Administrador. El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados por el Comité Técnico y serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

4.2.5. Contraprestación por Administración. Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una contraprestación por administración (la "Contraprestación por Administración") a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación. La Contraprestación por Administración se pagará al Administrador en la Cuenta del Administrador por adelantado en forma mensual o trimestral (a discreción del Administrador), comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según lo considere el Administrador.

(a) Pago de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración se pagará con los montos que sean transferidos de la Cuenta General y/o la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, de conformidad con los términos descritos en la Cláusula 10.3(a)(iii)(3) del Contrato de Fideicomiso.

(b) Monto de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración consistirá en una cantidad equivalente a (i) un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Bruto Destinado a Inversiones, calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y dentro de los 24 meses siguientes, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) de lo que resulte mayor entre: (y) el Monto Total Invertido Actual y (z) el Monto de Inversión Comprometido, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; y (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, un doceavo (1/12) del 2% del Monto Total Invertido, en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de la Administración, deberá ser ajustada cada año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 18 meses posteriores a la terminación del Periodo de Inversión, para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México.

(c) Aplicación del Pago de la Contraprestación por Administración para pagar Compromisos al Administrador. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera y vencida conforme a la Cláusula 6 de los Términos y Condiciones de la Administración, el Fiduciario mantenga

los fondos correspondientes a dicha Contraprestación por Administración en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda, y aplique dichos fondos para el pago de Compromisos del Administrador respecto de Inversiones que haga el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que una vez aplicados dichos fondos al pago de algún Compromiso del Administrador, el Administrador tendrá derecho de instruir al Fiduciario para que deposite en la Cuenta del Administrador la diferencia entre el monto utilizado para pagar dicho Compromiso del Administrador y la Contraprestación por Administración debida al Administrador que corresponda, si la hubiere, en el entendido, que en ningún momento se podrán utilizar Contraprestaciones por Administración futuras para el pago del Compromiso del Administrador.

(d) Diferimiento del Pago de la Contraprestación por Administración. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la porción de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(e) Llamadas de Capital. El Fiduciario podrá realizar las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar cualquier Contraprestación por Administración. El Fiduciario deberá usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva de Gastos Especiales) para pagar dicha Contraprestación por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario no deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dicha Contraprestación por Administración hayan sido pagadas al Administrador en su totalidad.

(f) Cálculo de la Contraprestación por Administración y Derecho de Reembolso. El Administrador llevará a cabo el cálculo de la Contraprestación por Administración, según se señala en el inciso (b) del presente numeral 4.2.5, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Contraprestación por Administración pagada al Administrador conforme al presente numeral 4.2.5 sea mayor a la Contraprestación por Administración calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos ,el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

4.2.6. Comisión por Desempeño. El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño según se establece en los incisos (iii) y (iv) la Cláusula10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

4.2.7. Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador. El Administrador únicamente podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración a un tercero con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% de los Certificados Bursátiles. En caso de dicha cesión, el Administrador tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos dicha cesión.

4.2.8. Funcionarios Clave. (a) Dedicación de Tiempo. (i) Los Funcionarios Clave dedicarán la mayoría de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión, en el entendido, que los Funcionarios Clave también podrán dedicar su tiempo laboral a la administración del Fideicomiso F/302791 emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con la clave de pizarra VERTEXCK11, por lo que en ningún caso la administración de dicho fideicomiso se considerará como una falta de dedicación, ni generará un Caso de Incumplimiento; en el entendido; además; que una vez que se termine la obligación de exclusividad referida

en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso y cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso.

(ii) Sujeto a las excepciones contenidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, los Funcionarios Clave tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 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 los Términos y Condiciones de Administración.

(iii) Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ninguno de los Funcionarios Clave ni ninguno de las Personas Pre-Aprobadas, han sido condenados por delito grave, o están siendo actualmente sujetos a proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos del Administrador.

(iv) Los Funcionarios Clave dedicarán parte sustancial de su tiempo laboral a ocuparse a que las Desinversiones se hagan en términos favorables para el Fideicomiso.

(b) Sustitución, Renuncia y Muerte de los Funcionarios Clave.

(i) En cualquier caso de muerte, renuncia o incapacidad de un Funcionario Clave, el Administrador, a su elección y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que se presente dicha muerte, renuncia o incapacidad, estará facultado para nombrar como nuevo Funcionario Clave mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, a una de las Personas Pre-Aprobadas, en el entendido, que se deberá seguir el orden de prelación que se establece en la definición de "Personas Pre-Aprobadas", dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso a partir de la fecha de dicha notificación.

(ii) En caso de muerte, renuncia o incapacidad de algún Funcionario Clave, el Administrador estará obligado a notificar a más tardar al día natural siguiente a que se origine tal situación al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. En caso de no existir Personas Pre-Aprobadas en ese momento que puedan asumir las funciones del Funcionario Clave conforme al numeral (i) anterior, dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador realice dicha notificación, el Administrador deberá proponer a la Asamblea de Tenedores a las Personas que remplazarán a dicho Funcionario Clave, la cual deberá ser aprobada o, en su caso, rechazada con causa justificada, por la Asamblea de Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que se le presente dicha propuesta; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba o rechaza dicha propuesta dentro del plazo señalado, se considerará que dicha propuesta fue aprobada. Una vez aprobada, dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Si dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador haya notificado al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común la muerte, renuncia o incapacidad de un Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores no ha aprobado (de manera justificada) a la Persona que remplazará a dicho Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores deberá designar a un Funcionario Clave y el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones hasta en tanto el Funcionario Clave fallecido o discapacitado haya sido sustituido, con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a la muerte o incapacidad del Funcionario Clave respectivo.

(iii) Ricardo Zúñiga Massieu. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Ricardo Zúñiga Massieu deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave, el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a que Ricardo Zúñiga Massieu dejare de ser Funcionario Clave. La Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre (i) ratificar a la Persona Pre-Aprobada que se convertirá en Funcionario Clave; o (ii) nombrar a cualquier otra Persona como Funcionario Clave, siempre y cuando se cuente con la previa aprobación del Administrador. En caso de que la Asamblea de Tenedores no opte por ninguna de las dos opciones anteriores o el

Administrador no apruebe la designación del Funcionario Clave conforme al numeral (ii) anterior, se dará por terminado el Periodo de Inversión.

(c) Personas Pre-Aprobadas adicionales. En cualquier momento, de considerarlo necesario, el Administrador podrá nombrar Personas Pre-Aprobadas adicionales a las señaladas en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando cuente con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores.

4.2.9. Destitución del Administrador. (a) Destitución con Causa. El Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. El Fiduciario deberá notificar a los Tenedores (mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común) con prontitud, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquiera conocimiento, de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba la notificación de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador y lo notifique a los Tenedores a través de Emisnet, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, o (ii) designar a un administrador sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (el cual podrá ser un vehículo de nueva creación) (el "Administrador Sustituto"); en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración"). El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto (1) todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, o (2) el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(b) Destitución sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común. El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores, haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(c) Derechos del Administrador por Destitución.

(i) A partir de la remoción del Administrador conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii) A partir de la remoción del Administrador conforme al inciso (b) anterior, el Administrador removido además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de 18 meses; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán multiplicando la última Contraprestación por Administración mensual pagada por 18, y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado en el avalúo a ser practicado respecto

del Patrimonio del Fideicomiso por un valuador independiente de reconocido prestigio designado de conformidad con el Fideicomiso) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión son distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios, mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario, tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

4.2.10. Poderes del Administrador. (a) Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Términos y Condiciones de Administración:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México incluyendo el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(1) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de las Entidades Federativas de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(2) Para entablar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.

(3) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fideicomiso.

(4) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(5) Para desistir, aún en el juicio de amparo.

(6) Para celebrar convenios y hacer renuncias.

(7) Para otorgar perdón.

(8) Para transigir.

(9) Para comprometer en árbitros.

(10) Para articular y absolver posiciones.

(11) Para recusar.

(12) Para recibir pagos.

(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal.

(iii) Poder general para actos de dominio, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal.

(iv) Poder general para pleitos y cobranzas en los términos de los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México incluyendo, el Distrito Federal, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2582 y 2587 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal, facultades que de manera enunciativa más no limitativa incluyen las siguientes: firmar y presentar denuncias, querellas y acusaciones penales; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público en los términos de los artículos 108 y 120 del Código Federal de Procedimientos Penales; otorgar el perdón a que se refiere el artículo 93 del Código Penal; recibir pagos; interponer toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales, e incluso el juicio de amparo y desistirse de unos y otros, incluso el juicio de amparo; representar al Fideicomiso ante toda clase de tribunales de cualquier fuero y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconvenciones, comprometerse en árbitros y arbitradores.

(v) Poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9 de la LGTOC.

(b) Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de la Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los Términos y Condiciones de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos de los Términos y Condiciones de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

Cada uno de los contratos, convenios, acuerdos y documentos celebrados por los Apoderados deberá establecer que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada de los poderes que se otorguen conforme a la presente sección, y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que los Apoderados celebren en el ejercicio de dichos poderes sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

(c) Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración, no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

(d) Revocación de Poderes. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que revoque los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

4.2.11. Obligaciones del Administrador. En adición a las obligaciones del Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

4.2.12. Reportes a Cargo del Administrador**.** Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar los Reportes y demás información a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, precisamente en los términos y dentro de los plazos establecidos en dicha Cláusula 11.5.

4.3. Resumen del Acta de Emisión

4.3.1 Emisión de Certificados. Para mayor detalle respecto de la Emisión de Certificados Bursátiles ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.5"* en el presente Prospecto.

4.3.2 Emisión Inicial. Para mayor detalle respecto de la Emisión de Certificados Bursátiles ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.5"* en el presente Prospecto.

4.3.3 Emisiones Adicionales. Para mayor detalle respecto de la Emisión de Certificados Bursátiles ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.5"* en el presente Prospecto

4.3.4 Reapertura de la Emisión. Para mayor detalle respecto de la Emisión de Certificados Bursátiles ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.5"* en el presente Prospecto.

4.3.5 Llamadas de Capital. Para mayor detalle respecto de las Llamadas de Capital ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.33. en el presente Prospecto*.

4.3.6 Destino de los Recursos y Desembolso de los Fondos. Para mayor detalle respecto del Destino de los Recursos y Desembolso de los Fondos ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.41."* en el presente Prospecto.

4.3.7 Cuentas del Fideicomiso. Para mayor detalle respecto de las Cuentas del Fideicomiso ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.40"* en el presente Prospecto.

4.3.8 Distribuciones Para mayor detalle respecto de las Distribuciones ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.43"* en el presente Prospecto.

4.3.9 Representante Común. Para mayor detalle respecto del Representante Común ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.13"* en el presente Prospecto.

4.3.10. Asambleas de Tenedores. Para mayor detalle respecto de la Asamblea de Tenedores ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.11."* en el presente Prospecto.

4.3.11 Facultades del Comité Técnico. Para mayor detalle respecto de las Facultades del Comité Técnico ver *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso - 4.1.12"* del presente Prospecto.

5. Administrador

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., es el Administrador del Fideicomiso.

El Administrador se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 53,700 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Público número 181 de México D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 518,110 con fecha 8 de julio de 2014.. Los accionistas del Administrador son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria del 90% y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria de 10%.

El accionista principal y que controla Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V una entidad propiedad de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera. Vertex RE

Dos, sus Funcionarios Clave son responsables y estarán involucrados en el manejo del día a día de la administración del Administrador.

El Administrador es una sociedad de reciente constitución y sin antecedentes operativos, no obstante, los accionistas del Fideicomitente manejan actualmente Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., quien es el administrador del Fideicomiso F/302791, quienes además son individuos con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias. La entidad del Administrador aprovecha la sinergia que resulta de combinar más de tres cuartos de siglo de experiencia acumulada en el sector inmobiliario de sus accionistas para invertir en bienes raíces.

Descripción general del Administrador

El Administrador es una sociedad anónima promotora de inversión, cuyo objeto social principal es (i) Operar un fondo de bienes inmuebles enfocado a inversionistas potenciales, consiguiendo, invirtiendo y administrando las inversiones que haga dicho fondo, cuyo objetivo es hacer inversiones directas de capital y deuda en relación con bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios, deuda relacionada con bienes inmuebles, portafolios o carteras, co-inversiones o *joint ventures*, sociedades operadoras, y valores en México; (ii) prestar todo tipo de servicios, incluyendo sin limitar, servicios de ventas, operación, supervisión, asistencia, ingeniería, mantenimiento, consultoría, mercadotecnia, publicidad, promoción, asesoramiento, encuestas, administración, finanzas, contabilidad, y de asesoría en general, y recibir y promover asesorías, por conducto de toda clase de personas, físicas o morales, mexicanas o extranjeras, de todos aquellos servicios que resulten necesarios para la realización de su objeto social; (iii) celebrar toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo relacionados con el objeto social; (iv) comprar, vender, gravar, arrenda, adquirir y disponer en cualquier forma legal de los bienes muebles e inmuebles, siempre que en cada caso de adquisición de algún interés en bienes raíces la sociedad obtenga los permisos correspondientes que requieran las leyes que rijan en la materia; (v) representar en la República Mexicana o en el extranjero en calidad de agente, factor, franquiciatario, comisionista, mediador, representante legal o mandatario a toda clase de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras; (vi) adquirir y disponer en cualquier forma, de toda clase de acciones o participaciones en otras sociedades o asociaciones sean de naturaleza civil o mercantil, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores en caso de ser necesario y adquirir por compra, suscripción, contrato o cualquier otro medio y recibir, poseer, vender, permutar, pignorar o en cualquier otra forma disponer de bonos, obligaciones, pagarés contratos, derechos de acción, otros valores y medios probatorios de deuda general; (vii) adquirir, usar, vender, ceder, explotar y registrar en nombre propio o por cuenta de otros, y bajo cualquier título, de toda clase de patentes, permisos, privilegios, inventos, mejoras, procesos, franquicias, marcas, nombres, comerciales, dibujos, o modelos industriales, denominaciones de origen, avisos y derechos de autor relacionados con su objeto social, así como prestar o recibir asistencia técnica de cualquier clase, y la obtención y concesión de o a terceros de licencias para la explotación de dichas patentes, permisos, privilegios, inventos, certificados de invención, mejoras, procesos, franquicias, marcas, nombres comerciales, dibujos o modelos industriales, denominaciones de origen avisos; (viii) obtener y conceder préstamos; firmar, aceptar y negociar toda clase de títulos de crédito. Obtener fianzas y seguros; otorgar garantías o avales respecto de obligaciones propias o de terceros; por lo que enunciativa y no limitativamente podrá: (a) ejecutar toda clase de actos de comercio pudiendo, comprar, vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías relacionados con el objeto anterior; (b) elaborar toda clase de productos relacionados con su objeto, (c) adquirir por cualquier título patente, marcas industriales, nombres comerciales y cualquier otro tipo de derechos de propiedad industrial, literaria o artística; (d) obtener por cualquier título concesiones, permisos, autorizaciones o licencias, así como celebrar cualquier clase de contratos, relacionados con el objeto anterior, con la administración pública, sea federal o local; (e) comprar y vender o recibir a cualquier título, acciones, bonos obligaciones y valores de cualquier clase y hacer respecto a ellos toda clase de operaciones; (f) emitir, girar, endosar, aceptar, avalar, descontar y suscribir toda clase de títulos de crédito; (g) adquirir partes sociales; (h) aceptar o conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos; (i) adquirir toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales; (i) contratar al personal necesario; (j) otorgar avales y obligarse solidariamente así como constituir garantías a favor de terceros.

Los ejecutivos del equipo de gestión de Vertex RE Dos realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador podrá causar que el Fideicomiso lleve a cabo los Fines del Fideicomiso, ya sea directamente mediante el ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración o mediante instrucciones por escrito al Fiduciario, según se prevea en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones que pudieren ser necesarias de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y/o del Representante Común, según lo prevea el Contrato de Fideicomiso.

El objetivo de Vertex RE Dos es generar rendimientos atractivos para los Tenedores y para sí mismo mediante la inversión en activos inmobiliarios ubicados en México. A través del análisis riguroso de oportunidades potenciales y siguiendo una política disciplinada de inversión, el Administrador pondrá a consideración del Comité Técnico del Fideicomiso inversiones potenciales que reflejen adecuadamente el perfil de riesgo del Fideicomiso y a su vez tengan un retorno esperado consistente con los riesgos asumidos.

Alineamiento de intereses entre el Fideicomiso y el Administrador.

Los intereses del Administrador y los Tenedores están claramente alineados debido a los siguientes principios, mismos que están reflejados en el Fideicomiso:

- El Administrador, directamente o a través de sus socios, invierten su propio capital (junto con el capital invertido por los Tenedores). Este capital proviene directamente de las personas físicas detrás del Administrador y no de otros vehículos de inversión.

- El Administrador, directamente o a través de sus socios, y el Fideicomiso invierten dinero en las mismas condiciones, al mismo valor y al mismo tiempo en activos que no son propiedad del administrador o de un vehículo de inversión relacionado con el Administrador y que por ende no presentan Conflicto de Interés alguno al Administrador. Esto es, el Administrador tiene el mismo interés en que todas y cada una de las inversiones se hagan a la valuación más baja posible, se identifiquen y reporten todos los riesgos posibles antes de intervenir y se desinviertan los activos al precio más alto y lo más rápido posible.

- El Administrador no invertirá, directamente o a través de sus socios, en ningún activo que sea propiedad de alguna parte relacionada o socio del Administrador, no obstante, el Administrador podrá invertir en Vehículos Paralelos.

- Cuando el Fideicomiso y el Administrador inviertan, el Administrador no generará para sí mismo un evento de liquidez (*cash out*) ni generará para el dueño previo del inmueble un retorno de inversión que le dé al Administrador el pago de una Comisión por Desempeño por parte de la Sociedad Promovida o dueño anterior del activo.

- El Administrador, directamente o a través de sus socios, tienen la libertad de escoger de entre varias posibles Inversiones, las que considera representen el mejor equilibrio riesgo-retorno para el Fideicomiso en el momento de solicitar la aprobación para las mismas, ya que no está comprometido con ningún activo o administrador de otro vehículo de inversión previo.

- El Administrador no generará una utilidad importante para sí mismo mediante la Contraprestación por Administración (el Administrador operará muy cerca de su punto de equilibrio y no cobrará otras comisiones durante la vida del Fideicomiso), el verdadero valor económico para el Administrador está en la Comisión por Desempeño, a la cual sólo se hará acreedor si el rendimiento sobre la inversión de los Tenedores y el Administrador, es significativamente superior al retorno preferente al capital.

- El Administrador informará a los Tenedores de cualquier actividad relacionada con la empresa del Administrador que el Administrador considere relevante, tales como la oferta pública de acciones de la empresa del Administrador o de la formación de otros vehículos de inversión dedicados a estrategias alternativas o diferentes.

- Finalmente, el Administrador comparte cualquier pérdida o minusvalía que cualquier inversión llegara a tener por lo cual no está incentivado a tomar riesgos excesivos.

La estrategia del Administrador estará basada en el desarrollo o la adquisición por parte del Fiduciario de, entre otros Activos de Inversión, inmuebles ubicados en México o préstamos relacionados con activos inmobiliarios y acciones o partes sociales representativas de Sociedades Promovidas dueñas de inmuebles (ver Apartado *"III. El Fideicomiso — Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión, y en su caso, Desinversiones"* de este Prospecto) incluyendo inmuebles de los diferentes sub-sectores inmobiliarios**.**

La siguiente gráfica describe la organización general y las funciones que realizarán los ejecutivos del Administrador para el Fideicomiso.

	Ricardo Zúñiga Socio Director General	**Adrián Aguilera** Socio Director	**Héctor Sosa** Socio Director	**Fernando Delgado** Socio Director
Años de experiencia laboral	**22**	**23**	**22**	**17**
Estrategia de Inversión	◊	◊		
Originación de Inversiones	◊	◊	◊	◊
Evaluación de Mercados	◊			
Evaluación de Riesgos	◊	◊	◊	◊
Supervisión General	◊			
Análisis de Inversiones			◊	◊
Memorándum de Inversión			◊	◊
Estructuración de Inversiones	◊		◊	◊
Deuda y Financiamientos		◊	◊	◊
Administración de Inversiones			◊	◊
Desinversiones	◊		◊	◊
Relación con Inversionistas		◊		
Legal		◊		
Reportes y valuaciones		◊		
Tesorería y Contabilidad		◊		
Gobierno Corporativo	◊			

El Administrador administrará, operará y mantendrá el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y a los Términos y Condiciones de Administración.

El Administrador investigará, evaluará y estructurará las inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas inversiones potenciales deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión, describiendo la inversión potencial, la cual deberá ser aprobada por los órganos correspondientes, ya sea el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores. Una vez que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá entregar una instrucción por escrito al Fiduciario (cuya instrucción deberá ser enviada como copia al Representante Común) instruyendo al Fiduciario para que realice dicha Inversión.

Una vez aprobadas las inversiones, el Administrador administrará y supervisará las Inversiones, en las Sociedades Promovidas a través de terceros contratados para dicho fin según se describa en el Memorándum de Inversión respectivo.

El Administrador deberá dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración de las Sociedades Promovidas en cumplimiento de sus instrucciones e informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común.

El Administrador causará que se hagan las Inversiones Permitidas correspondientes.

El Administrador administrará las Cuentas del Fideicomiso de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador contratará a los terceros necesarios para llevar a cabo el análisis de inversiones potenciales así como para llevar a cabo cualquier servicio que se considere necesario para la correcta administración del Patrimonio del Fideicomiso o para inversiones potenciales del mismo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, hará la venta de los activos de las Sociedades Promovidas o la venta de las Sociedades Promovidas o utilizará algún otro mecanismo de salida para desinvertir al Fideicomiso de las Inversiones, siempre tratando de ajustarse al Calendario de Compromisos de Inversión.

El Administrador, junto con los terceros contratados, por el Administrador o por las Sociedades Promovidas, elaborará los reportes mensuales, trimestrales y anuales que son descritos en este Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador determinará el monto y la fecha de las Distribuciones de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador supervisará el cumplimiento de las disposiciones fiscales de las Sociedades Promovidas.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador

A continuación se presenta un ejemplo numérico de la Comisión por Administración:

Durante el Periodo de Inversión	
Monto Bruto Destinado a Inversiones	$1,000.00
Contraprestación por Administración	2.00%
Monto a cobrar Anualmente por el Administrador	20.00

Después del Periodo de Inversión	
Monto Invertido Actual	$1,000.00
Contraprestación por Administración	2.00%
Monto a cobrar Anualmente por el Administrador	20.00

Las cantidades anteriores son expresadas en millones de pesos.

Para mayor detalle acerca de las Comisiones del Administración, ver el Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.2 Extracto de los Términos y Condiciones de Administración*" del presente Prospecto.

7. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Eventualmente, las Inversiones podrían colocar al Administrador en situaciones en las que sus intereses sean contrarios a los intereses del Fideicomiso.

En el curso ordinario de sus negocios, el Administrador, sus Socios, o cualquiera de sus respectivas subsidiarias o afiliadas, se involucran o se podrían involucrar en actividades en las cuales sus respectivos intereses pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus Socios serán co-inversionistas junto con el Fideicomiso. Dichas relaciones podrían generar conflictos de interés respecto de la actuación del Administrador, incluyendo respecto de la estructuración de las Inversiones y Desinversiones.

En los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha, no existe ningún crédito relevante entre el Fiduciario y el Administrador. Asimismo no existe ninguna relación de negocios, acuerdos o convenios relevantes aún y cuando no estén directamente relacionados con los Certificados Bursátiles y la estructura de la operación.

No existe alguna transacción que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera, sea considerada como operaciones con partes relacionadas.

Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador ha asumido la obligación de que, hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión, el Administrador no promoverá otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión, en el entendido, que la obligación de exclusividad contenida en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso no aplicará respecto de inversiones que el Fideicomiso tenga restricciones para realizar e inversiones que no cumplan con los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso.

Los Documentos de la Emisión prevén ciertos mecanismos para alinear los intereses del Administrador y del Fideicomiso. Sin embargo, no se puede asegurar que dichos procesos sean suficientes. Los mecanismos mencionados incluyen:

- Un esquema de Comisiones por Desempeño conforme al cual el Administrador recibirá remuneración adicional en caso de que las Inversiones sean exitosas. (ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.41.*" de este Prospecto);

- Un esquema de co-inversión conforme al cual el co-inversionista tiene que participar en cada una de las Inversiones y Desinversiones, alineando su interés económico con el de los Tenedores, todos ellos como inversionistas en las Inversiones. (ver Apartado *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.32.*" de este Prospecto);

- Mecanismos conforme a los cuales las operaciones con Personas Relacionadas que representen un Conflicto de Interés del Administrador, serán aprobadas exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto. (ver Apartado *"III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.13.*" de este Prospecto);

8. Auditor Externo

El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador, deberá contratar los servicios de un despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso, para que el mismo actúe como Auditor Externo, en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo

por cualquier despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Auditor Externo prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

9 Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

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

10. Mercado de capitales

10.1 Estructura del fideicomiso y principales tenedores

Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, ver "*III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso"* en el presente prospecto*.*

El Fideicomiso no tiene Tenedores al ser un fideicomiso de reciente creación.

10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Los Certificados Bursátiles no han sido previamente listados en la BMV y registrados en el RNV por lo que no se tiene un historial de comportamiento ni ningún movimiento en ningún mercado de valores. No obstante lo anterior, el Fideicomiso es una entidad de nueva creación por lo que la emisión de los Certificados Bursátiles será llevada a cabo una vez que se celebre la sesión inicial del Comité Técnico.

10.3 Formador de mercado

No se ha contratado ni se tiene previsto la contratación de un formador de mercado.

11. Otras características del Fideicomiso

Las Distribuciones y flujos del Fideicomiso

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario de la siguiente forma:

(i) Desembolsos de Inversiones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará los desembolsos o pagos con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), precisamente en las fechas en que dichos pagos o desembolsos deban ser realizados conforme al Contrato de Fideicomiso.

(ii) Pago de Contraprestaciones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario pagará la Contraprestación por Administración precisamente en la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

(iii) Reinversiones. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que reinvierta los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación, que transfiera de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones los montos a ser reinvertidos.

(iv) Pago de Gastos de Mantenimiento. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Gastos será insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Gastos en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(v) Pago de Contraprestación por Administración. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Administración será insuficiente para cubrir la Contraprestación por Administración, hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Administración en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos serán utilizados para realizar Distribuciones conforme al siguiente procedimiento:

(a) Prelación. En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en el siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos será notificado por escrito a la BMV y a Indeval, o a través de los medios que éstas determinen, y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido:

(i) Retorno de Capital. *Primero*, el 100% de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno.

(ii) Pago Preferente. *Segundo*, una vez distribuidas las cantidades descritas en el inciso (i) anterior, el 100% de los Flujos remanentes depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 10% sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente.

(iii) Repartición 20/80. *Tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% de la suma de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii):

(1) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Repartición 80/20. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:

(1) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y

(2) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(b) Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso serán no amortizables.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

Para una descripción detallada de las Distribuciones pagaderas conforme al Fideicomiso ver *Apartado "III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.43.*" de este Prospecto.

Flujos durante el Periodo de Inversión

Desembolsos de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

(i) Gastos de la Emisión Inicial. Dentro de los 3 días hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario utilizará el Monto de la Emisión Inicial para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión Inicial; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión Inicial por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión Inicial de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Gastos de Reapertura. Dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha de Reapertura, el Fiduciario utilizará el monto derivado de la Reapertura para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de la Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) Reservas. En la Fecha de Emisión Inicial, una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión, el Fiduciario deberá constituir y mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario reservará para constituir la Reserva de Gastos Especiales (i) la cantidad de $2,000,000.00, y (ii) el producto derivado, de tiempo en

tiempo, de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General hasta que la suma de los montos derivados de los numerales (i) y (ii) anteriores representen un total de $10,000,000.00. Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán requerir fondos adicionales para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones por lo que podrán instruir al Fiduciario para que lleve a cabo, por una sola vez, una Llamada de Capital para reconstituir la Reserva de Gastos Especiales, en el entendido que en ningún momento la Reserva de Gastos Especiales podrá ser mayor a $10,000,000.00. En ningún supuesto los montos reservados conforme a la Cláusula 10.3 (a)(iii) del Contrato de Fideicomiso serán considerados para el cálculo de la Comisión por Desempeño.

(iv) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de la Emisión Inicial conforme al inciso (i) anterior y una vez que se hubieren constituido las reservas a que se refiere el inciso (ii) anterior (excepto por la Reserva de Gastos Especiales, la cual se irá constituyendo con el producto derivado de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General), el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Gastos de Mantenimiento. Con los recursos de la Reserva de Gastos, el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento en los términos y con la periodicidad que le instruya el Administrador por escrito con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero, hayan incurrido por adelantado en cualesquiera gastos que sean Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario su reembolso por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos) para que sean reembolsados conforme a lo establecido en el presente inciso (2) al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero respectivo que haya incurrido en dicho Gasto de Mantenimiento. El Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento relacionados exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, precisamente con los recursos disponibles de la Reserva de Gastos Especiales y de conformidad con las instrucciones escritas que deberán ser entregadas al Fiduciario con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos gastos deban ser pagados; en el entendido, además, que dicha resolución deberá ser adoptada exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(3) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de la Reserva de Administración, el Fiduciario deberá pagar (i) la Contraprestación por Administración, la cual de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, será pagadera por adelantado en forma mensual o trimestral, a discreción del Administrador,, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o cada trimestre calendario, según sea el caso; en el entendido, que para dichos efectos, el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, el Fiduciario deberá transferir los montos para realizar dicho pago de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones (de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que le entregue el Administrador con por lo menos 1 (un) Día Hábil de anticipación).

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar

interés alguno respecto de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital.

(i) Gastos de Emisión. En cada fecha en la que el Fiduciario reciba el monto de cada Llamada de Capital en la Cuenta para Llamadas de Capital, el Fiduciario utilizará dicho monto para pagar todos y cada uno de los Gastos de Emisión de la Emisión relacionada con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente.

(ii) Reservas. Una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión respectivos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para reconstituir o mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 10.2(a)(ii) del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de Emisión respectivos conforme al inciso (i) anterior y reconstituidas las Reservas, en su caso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos un (día) Día Hábil de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de cada Llamada de Capital, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que pague la Contraprestación por Administración.

(3) Traspaso a la Cuenta General. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera las cantidades excedentes depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta General.

(c) Cuenta de Inversiones.

(i) Desembolsos de Inversiones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará los desembolsos o pagos con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), precisamente en las fechas en que dichos pagos o desembolsos deban ser realizados conforme al Contrato de Fideicomiso.

(ii) Pago de Contraprestaciones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el

Fiduciario pagará la Contraprestación por Administración precisamente en la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

(d) Cuenta de Flujos.

(i) Reinversiones. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que reinvierta los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación, que transfiera de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones los montos a ser reinvertidos.

(ii) Pago de Gastos de Mantenimiento. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Gastos será insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Gastos en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iii) Pago de Contraprestación por Administración. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Administración será insuficiente para cubrir la Contraprestación por Administración, hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Administración en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iv) Distribuciones. Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos (i) a (iii) anteriores serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso en las que el Fiduciario registre los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda, disminuirán con las cantidades de dichas Sub-cuentas que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

Mecanismo de Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital

no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula 7.1(o) del Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

(i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

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

(iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

(v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Para mayor detalle acerca de la Dilución Punitiva, ver el Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.33.*" del presente Prospecto.

Ejemplo Numérico e Hipotético de Escenarios de Llamadas de Capital y Dilución Punitiva

Emisiones teóricas

(Ps$, excepto donde se indique)

	Oferta inicial	Llamadas de capital 1	Llamadas de capital 2
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	40.0%	30.0%	30.0%
Monto de la Emisión Correspondiente	$1,600,000,000	$1,200,000,000	$1,200,000,000
Precio del Certificado	$100	$50	$25
Certificados Correspondientes a la Emisión	16,000,000	24,000,000	48,000,000
Total de Certificados del CKD	16,000,000	40,000,000	88,000,000
CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	1.00	1.50	1.20

El número de certificados a emitir se calcula como:
Certificados = (2^n) x (Monto de la emisión en pesos/ 100);
donde 'n' es el número de la llamada de capital (n=1, 2,...) y '100' representa el precio por certificado en la oferta inicial

Cada inversionista deberá fondear un determinado número de certificados dependiendo de cuántos certificados tenga al momento de cada llamada de capital

(Ps$, excepto donde se indique)

Inversionista 1 (cumplido)		Oferta inicial	Llamadas de capital 1	Llamadas de capital 2
Compromiso	%	–	50.0%	50.0%
	Certificados	–	12,000,000	24,000,000
	Pesos	–	$600,000,000	$600,000,000
Participación	%	50.0%	50.0%	50.0%
	Certificados	8,000,000	12,000,000	24,000,000
	Pesos	$800,000,000	$600,000,000	$600,000,000
Inversión				
Monto invertido en la emisión	*Pesos*	$800,000,000	$600,000,000	$600,000,000
Monto invertido total	*Pesos*	$800,000,000	$1,400,000,000	$2,000,000,000
Participación de la inversión	**%**	**50.0%**	**63.6%**	**65.8%**
Distribuciones				
Certificados adquiridos en la emisión	*Pesos*	8,000,000	12,000,000	24,000,000
Certificados adquiridos totales	*Pesos*	8,000,000	20,000,000	44,000,000
Participación de las distribuciones	**%**	**50.0%**	**71.4%**	**71.4%**

(Ps$, excepto donde se indique)

Inversionista 2 (no cumplido)		Oferta inicial	Llamadas de capital 1	Llamadas de capital 2
Compromiso	%	–	50.0%	20.0%
	Certificados	–	12,000,000	9,600,000
	Pesos	–	$600,000,000	$240,000,000
Participación	%	50.0%	–	20.0%
	Certificados	8,000,000	–	9,600,000
	Pesos	$800,000,000	–	$240,000,000
Inversión				
Monto invertido en la emisión	*Pesos*	$800,000,000	–	$240,000,000
Monto invertido total	*Pesos*	$800,000,000	$800,000,000	$1,040,000,000
Participación de la inversión	**%**	**50.0%**	**36.4%**	**34.2%**
Distribuciones				
Certificados adquiridos en la emisión	*Pesos*	8,000,000	–	9,600,000
Certificados adquiridos totales	*Pesos*	8,000,000	8,000,000	17,600,000
Participación de las distribuciones	**%**	**50.0%**	**28.6%**	**28.6%**

Resumen

(Ps$, excepto donde se indique)

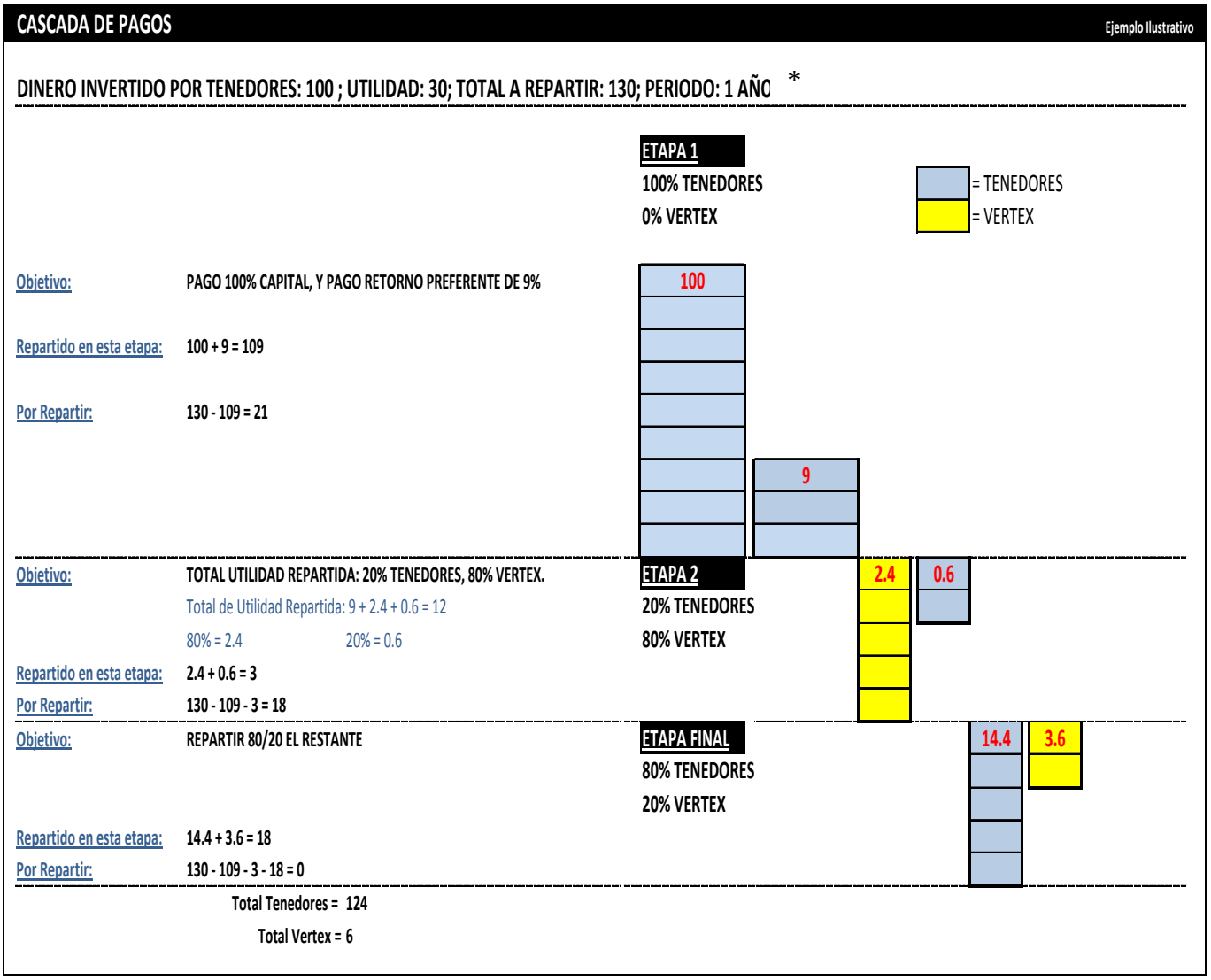
	Tenencia actual	Oferta inicial	Llamadas de capital 1	Llamadas de capital 2
Inversión Efectiva Total (acumulado)	**$3,040,000,000**	$1,600,000,000	$600,000,000	$840,000,000
Inversionista 1	*65.8%*	$800,000,000	$1,400,000,000	$2,000,000,000
Inversionista 2	*34.2%*	$800,000,000	$800,000,000	$1,040,000,000
Cebures Efectivamente Adquiridos (acumulados)	**61,600,000**	16,000,000	12,000,000	33,600,000
Inversionista 1	*71.4%*	8,000,000	20,000,000	44,000,000
Inversionista 2	*28.6%*	8,000,000	8,000,000	17,600,000

Las cantidades anteriores son expresadas en millones de pesos.

Dilución Punitiva:
Conforme el precio por certificado disminuye en cada llamada de capital, el número de certificados emitidos por llamada se incrementará, dando a los inversionistas cumplidos más certificados que a los no cumplidos y como consecuencia mayor tenencia dentro del fondo

El tamaño del fondo también se reducirá en un monto mayor al monto que no se aportó por los inversionistas incumplidos

Ejemplo de Cálculo de Distribuciones.



El 80% que se indica en el ejemplo numérico, que será pagado a Vertex, será pagado como concepto de Comisión por Desempeño, mismo que requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
*Calculado en cualquier momento.

Endeudamiento

Endeudamiento del Fideicomiso. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), el Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá, solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas o garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, transmisiones a fideicomisos de garantía) en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del Límite de Apalancamiento. Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión o el valor del costo de desarrollo de la Inversión respectiva, según aplique, y (ii) el valor de mercado de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el

avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión.

Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso deberán en todo momento cumplir con los Requisitos para Endeudamiento y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México, en el entendido, que a discreción del Administrador los pasivos podrán ser contratados en Pesos o en Dólares.

Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso

Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, (i) excedan del Límite de Apalancamiento, (ii) no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, o (iii) el pasivo sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos, en el entendido, además, que en cualquier momento la Asamblea de Tenedores podrá revisar y requerir al Administrador un informe que incluya una descripción de la situación actual del Límite de Apalancamiento así como del cumplimiento de lo establecido en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario en beneficio de una Sociedad Promovida o de un tercero, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos, en el entendido, que a discreción del Administrador las garantías podrán ser contratadas en Pesos o en Dólares; en el entendido, además, que en caso de se pretenda llevar a cabo una Inversión con un Co-Inversionista Tercero las garantías y pasivos que podrá otorgar el Fiduciario conforme al presente inciso serán en proporción a su participación accionaria en la Sociedad Promovida correspondiente.

Endeudamiento de las Sociedades Promovidas. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso en Pesos o Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Pesos o en Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso sea igual o exceda del 5% (del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso es igual o excede del 20% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a lo anterior deberán en todo momento cumplir con los siguientes requisitos:

•Constituir deuda consistente con el Memorándum de Inversión aprobado para la Inversión correspondiente, incluyendo, sin limitación, con los flujos proyectados para dicha Inversión y los créditos puente para construcción contemplada en dicho Memorándum de Inversión; en el entendido, que las deudas se obtendrán

en términos de mercado al momento de la contratación de dichas deudas.

•Dichos pasivos podrán estar garantizados mediante hipotecas constituidas respecto de los Activos de Inversión, prendas sobre las acciones de las Sociedades Promovidas o garantías respecto del Patrimonio del Fideicomiso, según aplique.

•Los pasivos podrán estar denominados a tasa fija, o a tasa variable siempre y cuando se haya contratado un *cap* para limitar la exposición de dichos pasivos, en cada caso, dependiendo de las condiciones de mercado al momento de su contratación.

El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del Límite de Apalancamiento.

Reinversiones.

El Fideicomiso podrá reinvertir los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos durante el Periodo de Inversión en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del Fideicomiso. En cada caso, se considerará que el Fideicomiso y el Administrador invirtieron en dicha Inversión el mismo porcentaje que conforme a la Cláusula 5.2 del Fideicomiso les hubiere correspondido con respecto de dichos Flujos. Esto es, si el capital inicial se coloca dentro del Periodo de Inversión del Fideicomiso y antes de que este Periodo de Inversión concluya se venden activos, el Fideicomiso tendrá, directamente o a través de las Sociedades de Inversión, la facultad de reinvertir las cantidades provenientes de estas desinversiones siempre y cuando siga vigente el Periodo de Inversión.

Exclusividad.

Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, hasta el momento en que ocurra lo primero entre: (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones haya sido invertido de conformidad con el Capítulo VI del Fideicomiso, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión, el Administrador o los Funcionarios Clave no promoverán otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión, en el entendido, que la obligación de exclusividad contenida en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso no será aplicable respecto de vehículos de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) que tengan criterios de elegibilidad diferentes a los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso.

Socios Adicionales.

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un Contrato de Operación precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo participe en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes y de conformidad con los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado.

En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar, al Fideicomiso o a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para el desarrollo y la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de

Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso o para la Sociedad Promovida que aquéllas que el Fideicomiso o la Sociedad Promovida hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo tenga derecho a recibir un premio por el desempeño de la Sociedad Promovida correspondiente, el cual sería generado si se cumplieran o se excedieran ciertos parámetros económicos que se acuerden en el Contrato de Operación respectivo y el cual debería ser pagado al Socio Operador a través de la Sociedad Promovida; en el entendido, que los términos y condiciones pactados en el Contrato de Operación respectivo respecto de dichos premios deberán ser sustancialmente similares que los detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Rendimiento global esperado

Los rendimientos esperados de las inversiones que hagan el Fideicomiso y el Administrador en las Sociedades Promovidas esperan una tasa interna de retorno antes de impuestos en el rango de 13% a 17%.

Las Inversiones se efectuarán con base en la información disponible en el momento de realizar dicha Inversión, misma que puede cambiar y por lo tanto, el rendimiento global esperado podría diferir, en mayor o menor medida.

Los inversionistas deben tomar en cuenta que las Inversiones involucran diversos riesgos, que podrían tener como resultado que el rendimiento global esperado no se cumpla (ver Apartado *"I. Información General — 3. Factores de Riesgo"* de este Prospecto)

Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros

(i) Durante los 12 meses siguientes a la Fecha de Emisión cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrán constituir Vehículos Paralelos cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso, en las Sociedades Promovidas; en el entendido, que dicha inversión no será requerida la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El Fideicomitente y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinviertan simultáneamente y en términos similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

Una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico (otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto).

Los documentos que gobiernen al Vehículo Paralelo contendrán términos y condiciones sustancialmente similares en aspectos significativos a los del Fideicomiso (salvo por aquéllas cosas que difieran en términos

de las prácticas o condiciones de mercado de la jurisdicción en la que se establezca el Vehículo Paralelo respectivo y/o de la jurisdicción de los inversionistas del Vehículo Paralelo respectivo).

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador, en el entendido, que los términos y condiciones de cada una de las Inversiones serán definidos por el Administrador siempre y cuando el Administrador no tenga derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y Comisiones de Desempeño pagadas por el Fideicomiso o Sociedades Promovidas, en cuyo caso el Administrador requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo y/o de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo y/o Socio Operador los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo y/o Socio Operador en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Contador Designado, Auditor Externo y Valuador Independiente

El Administrador instruirá al Fiduciario por escrito para que contrate y, en su caso, remueva, al Contador Designado; en el entendido, que el Comité Técnico podrá participar en el proceso de contratación de dicho Contador Designado, presentando propuestas de honorarios y servicios para la consideración del Administrador; y en el entendido, además, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Contador Designado (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación (incluyendo el pago de gastos y honorarios del Contador Designado) serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador, deberá contratar los servicios de un despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso, para que el mismo actúe como Auditor Externo, en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo por cualquier despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador, deberá contratar los servicios de un despacho de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso para que el mismo actué como el Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Valuador Independiente por cualquier despacho de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

Para una descripción más detallada del Contador Designado, el Auditor Externo y la Valuación por el Valuador Independiente, ver Apartado "*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos – 4.1 Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.46., 4.1.47 y 4.1.48*" de este Prospecto.

Fideicomitente y sus accionistas

El Fideicomitente se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 53,700 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Público número 181 de México D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito

en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 518,110 con fecha 8 de julio de 2014.

Aunque el Fideicomitente es una entidad sin antecedentes operativos, los accionistas del Fideicomitente manejan actualmente Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., quien es el administrador del Fideicomiso F/302791, quienes además son individuos con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias. La entidad del Administrador aprovecha la sinergia que resulta de combinar más de medio siglo de experiencia acumulada en el sector inmobiliario de sus accionistas para invertir en bienes raíces.

Los accionistas del Administrador tienen en conjunto más de 85 años de experiencia en el sector financiero y de bienes raíces en México y los Estados Unidos, habiendo estado involucrados en transacciones en este sector ya sea, de construcción, desarrollo, inversión, compra y venta de activos inmobiliarios, compra, venta, reestructuras y administración de cartera, financiamientos, o intermediación por aproximadamente $6,800 millones de Dólares.

El equipo del Administrador, ha realizado vía vehículos de inversión de capital privado u otras instituciones financieras en México, inversiones inmobiliarias en activos en México cuyo valor agregado total es de aproximadamente $2,800 millones de dólares. Además, el equipo del Administrador también ha participado en operaciones de compra, venta, reestructuras, administración de cartera y otorgado financiamiento, específicamente a proyectos inmobiliarios, por un monto aproximado de $3,150 millones de dólares.

En virtud de que el Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos, no existe información financiera seleccionada ni análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Fideicomitente.

IV. EL ADMINISTRADOR

1. Historia y desarrollo del Administrador

El Administrador es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable sin antecedentes operativos. El equipo de administración del Administrador realizará las actividades que deba realizar el Administrador respecto del Fideicomiso, e incluirá a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

2. Descripción del negocio

El Administrador se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 53,700 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Público número 181 de México D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 518,110 con fecha 8 de julio de 2014.

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

2.1. Actividades principales

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente, co-inversionista, y beneficiario en segundo lugar del Fideicomiso.

2.2. Recursos humanos

El Administrador no cuenta con empleados a la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno, por lo que el Administrador podrá celebrar un contrato de prestación de servicios con una de sus Afiliadas para apoyarse de la plataforma de empleados. En todo caso los costos y gastos de dicho contrato de prestación serán cubiertos con la Contraprestación por Administración o con recursos propios del Administrador y en ningún caso con el Patrimonio del Fideicomiso.

2.3. Estructura Corporativa

Los accionistas del Administrador son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria mayoritaria y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria.

El accionista principal de Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V una entidad propiedad de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera.

MREG México, S. de R.L. de C.V., es parte de Mack Real Estate Group (“MREG”). MREG fue fundado en 2013 por William, Richard y Stephen Mack. MREG es propietario, operador y desarrollador dedicado a la administración del capital, capital institucional y capital de alto valor neto a través de inversiones directas y de asociación en bienes inmuebles, deuda inmobiliaria y valores relacionados. Los socios de MREG cuentan con más de un siglo de experiencia en inversión inmobiliaria global combinada. MREG tiene el talento, las relaciones, y la profundidad organizacional necesaria para identificar, analizar y ejecutar oportunidades a nivel global. MREG tiene su sede en la Ciudad de Nueva York y cuenta con oficinas en Los Ángeles y Seattle.

MREG posee o administra directamente aproximadamente 20 millones de pies cuadrados de inmuebles y cuenta con participación en entidades que controlan otros 60 millones de pies cuadrados. Mientras que la compañía es oportunista y mantiene un enfoque flexible en la inversión inmobiliaria, la inversión de capital se enfoca actualmente al desarrollo urbano multifamiliar con altas barreras de entrada en los principales mercados urbanos de Estados Unidos. MREG posee aproximadamente 5,000 unidades bajo diversas etapas de desarrollo.

2.4. Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales

El Administrador es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con a la emisión de los Certificados Bursátiles.

A la fecha, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

3. Administradores y Accionistas

Los ejecutivos de Vertex RE Dos cuentan con más de 80 años de experiencia inmobiliaria conjunta de Ricardo Zúñiga Massieu es el socio director general (el "Socio Director General"), Adrián Aguilera Pineda, Héctor Sosa Herrera y Fernando Delgado Rios son socios directores ("Socios Directores"). El equipo de ejecutivos del equipo de gestión del Administrador está complementado por un grupo de profesionales con experiencia relevante en la industria inmobiliaria y que ha trabajado en la administración del Fideicomiso F/302791.

El Administrador fue fundado por Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda, Héctor Sosa Herrera y Fernando Delgado Rios quienes tienen en conjunto más de 80 años de experiencia en el sector financiero y de bienes raíces en México y los Estados Unidos, habiendo estado involucrados en transacciones en este sector ya sea, de construcción, desarrollo, inversión, compra y venta de activos inmobiliarios, compra, venta, reestructuras y administración de cartera, financiamientos, o intermediación de activos inmobiliarios por aproximadamente $6,800 millones de Dólares.

El equipo del Administrador ha manejado en conjunto o separadamente inversiones de capital para los siguientes vehículos de inversión y/o las oficinas en México de los siguientes vehículos de inversión de capital privado especializados en bienes raíces:

1. *Emerging Market Real Estate Fund I* - vehículo administrado por Hines Interests y Morgan Stanley con capital de 410 millones de dólares.

2. *Emerging Market Real Estate Fund II* - vehículo administrado por Hines Interests y Morgan Stanley con capital de 436 millones de dólares.

3. *ARGO II* - vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $207 millones de dólares.

4. *Peabody Global* - vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $439 millones de dólares.

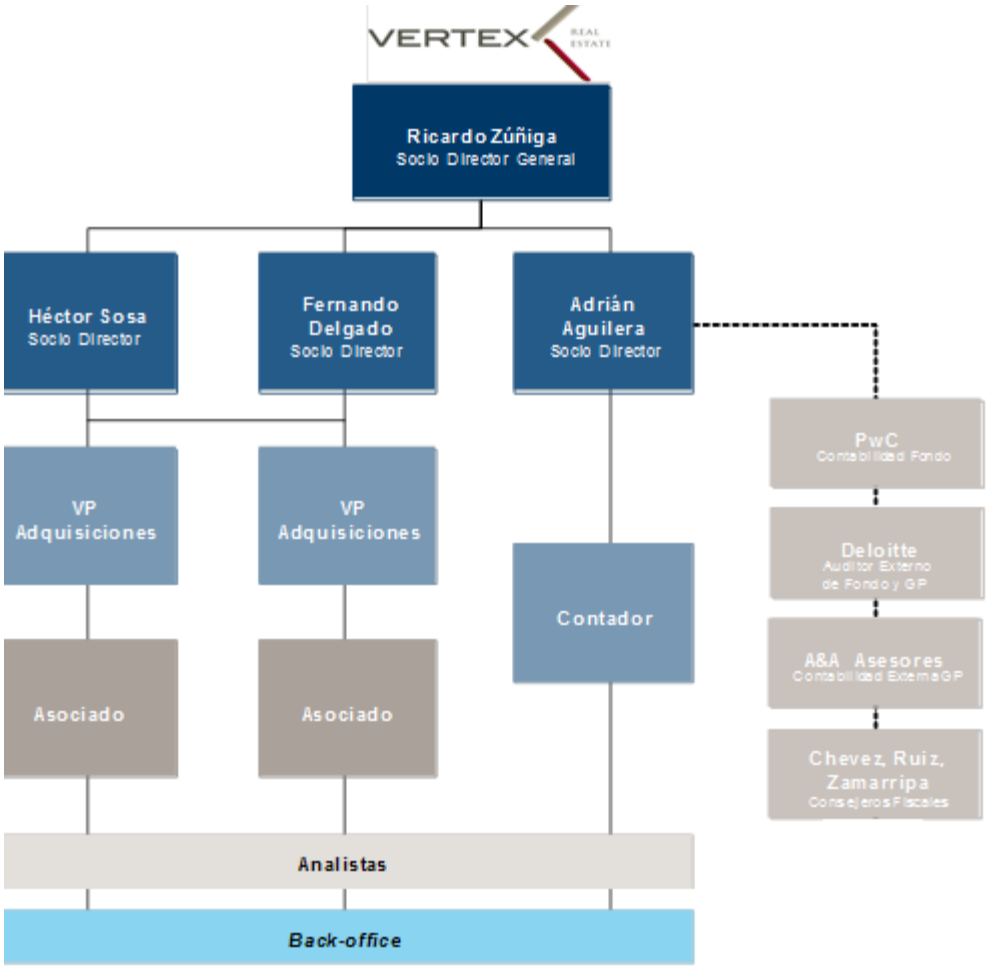
5. *Peabody International* -vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $392 millones de dólares.

6. *O'Connor North American Property Partners I* - vehículo administrado por O'Connor Capital Partners con capital de $528 millones de dólares.

7. *O'Connor North American Property Partners II* - vehículo administrado por O'Connor Capital Partners con capital de $528 millones de dólares.

8. *Certificado de Capital de Desarrollo VERTXCK 11* – vehículo administrado por Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V. con capital de $1,750 millones de Pesos

La siguiente gráfica muestra la estructura organizacional de los ejecutivos del equipo de Gestión del Administrador:



Equipo de Gestión de Vertex RE Dos

Ricardo Zúñiga Massieu | Presidente del Consejo de VERTEX Private Equity Dos, y Socio y Director General y Presidente del Consejo de Vertex RE Dos

Ricardo es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez, Ricardo es el encargado de detectar, negociar y estructurar las oportunidades de inversión para el Fideicomiso. Durante sus 22 años de experiencia en el sector inmobiliario Mexicano, Ricardo ha desarrollado invaluables relaciones con prácticamente todos los jugadores importantes del sector, ya sea dentro del área de construcción, desarrollo inmobiliario y especialmente en el área de financiamiento bancario y de capital privado. Ricardo, junto con los Socios Directores buscará, a través del diseño a la medida para cada inversión, las estructuras societarias, legales y de mitigación de riesgos que ayuden a maximizar el valor para el Fideicomiso y que a la vez faciliten la venta de cada inmueble o crédito durante el proceso de desinversión. Ricardo mantiene relaciones con los inversionistas más importantes en el sector inmobiliario, nacionales y extranjeros, que serán utilizadas para detectar en su momento al comprador idea para cada Inversión. Ricardo también es responsable de mantener las relaciones con los ejecutivos y socios de las compañías con las que Vertex RE Dos se asocie en algunas inversiones.

Es Miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y presidente del consejo de administración del Administrador.

Como inversionista, Ricardo Zúñiga Massieu ha manejado, ya sea inversiones inmobiliarias o la operación en México del fideicomiso en sí, para 7 vehículos de inversión de capital privado incluyendo: Emerging Market Real Estate Fund I y Emerging Market Real Estate Fund II administrados en conjunto por Hines Interests y

Morgan Stanley; Peabody Global, Peabody International y Argo II administrados en conjunto por JPMorgan y O'Connor Capital Partners; O'Connor Northamerican Property Partners I, administrado por O'Connor Capital Partners y el Fideicomiso F/302791.

Como Desarrollador Inmobiliario, Ricardo fue CEO de BCBA Impulse (hoy ABILIA) (empresa controlada por María Asunción Arámburuzabala), Director en México de las divisiones industrial y de oficinas de Hines Interests (una de las desarrolladoras inmobiliarias más grandes y prestigiosas del mundo), además de participar en el área de Construcción y Desarrollo de Hoteles Marriott desde sus oficinas centrales en Bethesda Maryland.

Como Constructor, Ricardo fue el Director de Operaciones para México de Hardin Construction Group.

En sus más de 22 años de experiencia en el sector inmobiliario, Ricardo ha participado, ya sea en el papel de constructor, desarrollador o inversionista, en operaciones inmobiliarias relacionadas con activos con un valor agregado superior a los $2,300 millones de Dólares incluyendo propiedades industriales, centros comerciales, edificios de oficinas, vivienda de interés social, residencial y turística y hoteles.

Ricardo Zúñiga Massieu ha formado parte del consejo de administración de GAccion, DeMet y BCBA, al igual que ha sido miembro de los comités de inversión de GAccion, DeMet, BCBA y los JVs entre O'Connor Capital Partners y ARA, Aryba y Terrum, entre otros. Actualmente es el Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso F/302791.

Ricardo es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana y obtuvo su Maestría en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas del sector inmobiliario en la Wharton School of Business donde también fue electo para formar parte del Comité de Ética.

Adrián Aguilera Pineda | Miembro del Consejo de VERTEX Private Equity Dos y Socio Director y Miembro del Consejo de Vertex RE Dos

Adrián, como miembro del consejo del Administrador y miembro del comité técnico del Fideicomiso participará en las decisiones de compra, venta y administración de los activos que compre y en su momento Desinvierta el Patrimonio del Fideicomiso. Adrián tendrá de sus principales responsabilidades, la originación de oportunidades de inversión, así como, la administración y finanzas del Administrador. Estará a cargo de la tesorería del Fideicomiso. También es responsable de la comunicación y la relación con los inversionistas. Asimismo promueve y mantiene las relaciones institucionales tanto en México como en Estados Unidos. Estas responsabilidades también las tiene dentro del administrador del Fideicomiso F/302791.

Adrián fue el director en Credit Suisse del grupo de financiamiento de bienes raíces y bursatilizaciones, en América Latina, hasta marzo del 2009. Su responsabilidad era la de originar, estructurar, valuar y después vender préstamos hechos al sector inmobiliario. También trabajó en transacciones de banca de inversión para clientes en el sector inmobiliario originando colocaciones de capital, deuda y asesoría en fusiones y adquisiciones.

Antes de trabajar en Credit Suisse, Adrián fue director en GE Real Estate. La experiencia acumulada en el sector inmobiliario de Adrián, entre reestructuras, préstamos con colateral (*"senior loans"*), préstamos subordinados (*"B-Notes and Mezzanine loans"*), *"sale and lease-backs*", compra, venta, reestructuras y administración de cartera de préstamos inmobiliarios, suma $3,300 millones de dólares. Para lograr este volumen de transacciones, Adrián analizó más de $7,000 millones de dólares de transacciones adicionales en el sector inmobiliario que sumaron a su experiencia en dicho sector.

Adrián comenzó su carrera profesional en el sector financiero/bancario de México hace más de 23 años. Comenzó en 1989 en Banca Serfin, habiendo también trabajado en Rabobank International y en Société Generale ganando amplia experiencia en finanzas corporativas, banca de inversión, derivados financieros y financiamientos estructurados.

Adrián Aguilera Pineda es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y obtuvo su Maestría de Administración de Empresas en la Universidad de Georgetown, en Washington DC.

Héctor Sosa Herrera | Miembro del Consejo de VERTEX PE y Socio Director y Miembro del Consejo de Vertex RE Dos

Es responsable de la originación, análisis, estructuración y negociación conjunta de oportunidades de inversión. También es responsable de supervisar el desempeño de las inversiones realizadas y de mantener las relaciones con ejecutivos y socios de las compañías con las que el Fideicomiso se asocie en algunas inversiones.

También contribuirá en, y supervisará la elaboración, junto con el equipo del Administrador, de los Memoranda de Inversión de cada oportunidad que se analice.

Es miembro del comité técnico y miembro suplente del consejo de administración del Administrador. Las responsabilidades antes descritas también las tiene dentro del Fideicomiso F/30279.

En sus 22 años de experiencia profesional, Héctor ha participado en el sector inmobiliario por más de 18 años, ya sea en el papel de constructor o inversionista, en operaciones inmobiliarias relacionadas con activos con un valor agregado de $1,300 millones de Dólares incluyendo propiedades industriales, centros comerciales, desarrollos de vivienda, oficinas y hoteles. Adicionalmente, laboró para Procter&Gamble de 1999 a 2002 dentro del equipo de Desarrollo de Clientes.

Héctor Sosa Herrera ha dedicado los últimos 13 años de su vida profesional a las inversiones inmobiliarias a través del manejo de inversiones para cinco vehículos de inversión, incluyendo Peabody Global y Peabody International administrados en conjunto por JP Morgan y O'Connor Capital Partners, O'Connor North American Property Partners I y O´Connor North American Property Partners II administrados por O'Connor Capital Partners, así como del Fideicomiso F/302791.

Como Vicepresidente de O'Connor Capital Partners, Héctor fue responsable de la originación, análisis, estructuración, negociación, administración y venta de las inversiones en activos inmobiliarios de O'Connor en México. Durante los últimos 6 años, Héctor fue responsable del portafolio de centros comerciales en México, en donde se encargó de la adquisición o desarrollo de 8 centros comerciales en el país. Asimismo, Héctor fue responsable de la relación con los socios de centros comerciales de O'Connor en México. Héctor también participó en inversiones residenciales e industriales dentro de O'Connor.

Como constructor, Héctor Sosa Herrera fue responsable de la Dirección de Operaciones y Nuevos Negocios de Hardin Construction Group donde estuvo al frente de la oficina de México de 1995 a 1997. Previamente, entre 1994 y 1995, fue Gerente de Proyectos en dicha empresa donde participó y lideró diversos proyectos de edificación y de oficinas en México. Entre 1990 y 1994, Héctor fue Gerente de Proyectos en MM Ingeniería donde realizó diferentes actividades de supervisión y consultoría en ingeniería y construcción.

Héctor ha participado en los consejos de administración de Vista Desarrollos Residenciales, Centro San Miguel, Centro Las Américas, Centro San Francisco, Altaria Comercial y Residencial, Punto San Isidro y Punto Oriente.

Héctor Sosa Herrera es egresado de la Universidad Iberoamericana donde se tituló con Mención Honorífica en la carrera de Ingeniería Civil. También tiene una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Texas en Austin.

Fernando Delgado Ríos | Socio Director de Vertex RE Dos y Miembro Suplente del Consejo Vertex Re Dos

Es responsable de la originación, análisis, estructuración y negociación conjunta de oportunidades de inversión. También es responsable de supervisar el desempeño de las inversiones realizadas y de mantener las relaciones con ejecutivos y socios de las compañías con las que el Fideicomiso se asocie en algunas inversiones.

También contribuirá en y supervisará la elaboración, junto con el equipo del Administrador, de los Memoranda de Inversión de cada oportunidad que se analice. Las responsabilidades antes descritas también las tiene dentro del Fideicomiso F/302791.

Fernando tiene 17 años de experiencia en el sector inmobiliario, consultoría financiera y banca de inversión, habiendo participado y liderado transacciones cuyo valor agregado es de $1,000 millones de Dólares y valuaciones en activos por más de $3,000 millones de Dólares.

Como Director de Adquisiciones para México de AIG Global Real Estate fue responsable de la identificación, evaluación, estructuración y negociación de inversiones en los sectores residencial, residencial-turístico y hotelero.

Como Director de Evaluación de Proyectos de Inversión en BCBA Impulse, una de las desarrolladoras de vivienda y oficinas más grandes de México, desarrolló la nueva metodología de inversión de la empresa, analizando inversiones de capital por más de $100 millones de Dólares.

Como Subdirector de Banca de Inversión en Protego Asesores, participó en más de 10 proyectos de consultoría y en 6 transacciones de colocación de deuda, capital y/o fusiones y adquisiciones en proyectos que suman más de $400 millones de Dólares.

Antes de unirse a Protego Asesores trabajó en la división de Banca de Inversión enfocada en fondos de capital privado de Lehman Brothers en Nueva York y para PricewaterhouseCoopers México en diversos proyectos de consultoría financiera.

Es candidato a Chartered Financial Analyst Nivel III (nivel máximo, habiendo aprobado ya el Nivel I y II) por el CFA Institute.

Ingeniero Industrial y de Sistemas titulado con Mención Honorifica por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM); cuenta con una Maestría en Administración de Empresas donde se graduó con Honores en la Universidad de Chicago.

Vertex RE Dos: **Generador de *Alpha***

La filosofía de inversión del equipo de gestión del Administrador se caracteriza por buscar oportunidades que obtienen un rendimiento superior al que dicha oportunidad generaría por su momento en el ciclo inmobiliario. Esto se logra a través de una análisis riguroso de las oportunidades, buscando en su mayoría llevar a cabo transacciones negociadas fuera de mercado (*off-market*) con base en las relaciones del equipo del Administrador, y estructurando las transacciones de tal forma que reduzca riesgos y, dentro de lo posible, genere mejores rendimientos para Vertex RE Dos, procurando proteger los escenarios negativos potenciales.

La disciplina y la paciencia para invertir del equipo de gestión del Administrador, ha llevado a cabo transacciones en activos por un valor superior a los $6,800 millones de dólares y con más de 80 años de experiencia acumulada, han probado ser elementos fundamentales para el éxito de sus inversiones. No obstante, al invertir su propio capital, el Administrador está alineado en sus intereses con el resto de sus inversionistas.

Como administradores de inversión, el Administrador es un “asignador” de recursos, en vez de ser un operador de los mismos. Esto permite cumplir de manera transparente la alta responsabilidad fiduciaria que conlleva la administración de este tipo de fondos. El Administrador es un vigilante para encontrar las mejores inversiones y para dirigir la estrategia de los negocios en los que invierte junto con los Tenedores con el objetivo de maximizar los rendimientos de la inversión. Es tarea del Administrador vigilar adecuadamente a los socios desarrolladores y operadores para cumplir los objetivos de cada Inversión.

En el análisis de las oportunidades de Inversión, el Administrador sigue un proceso de selección minuciosa a partir de un alto rigor analítico de las mismas. El *due-diligence* de las inversiones potenciales es extenso y profundo. Los miembros del equipo del Administrador que analizan la viabilidad de una oportunidad, son los mismos que la cierran y la administran hasta su desinversión, con el objetivo de mantener continuidad en la misma y asegurar que lo que se planeó para la Inversión sea lo que se ejecute cuando dicha Inversión sea llevado a cabo. Este equipo puede monitorear lo proyectado en el plan de negocios con lo que pasa en la realidad, construyendo mayor conocimiento y puntos de referencia para nuevas inversiones.

En la estructuración de inversiones, el Administrador busca negociar las mismas de la forma más favorable

para los inversionistas. En general, se solicitan condiciones precedentes con el fin de reducir riesgos, se buscan subordinaciones al capital de los inversionistas, cascadas de pago favorables y oportunidades de arbitraje. Esto bajo el principio de alineación de intereses entre los socios operadores y los inversionistas.

Desempeño del Equipo del Administrador

No obstante, el Administrador es una entidad de reciente creación, se ha mencionado ya que el equipo del Administrador está integrado por personas que actualmente administran el Fideicomiso F/302791, y este equipo está formado por profesionales de la industria inmobiliaria con más de 80 años de experiencia acumulada en el sector inmobiliario, en transacciones que comprenden activos por un valor de aproximadamente $6,800 millones de dólares.

El desempeño histórico de las inversiones que ha realizado el equipo del Administrador no garantiza resultados futuros similares.

Como administrador del Fideicomiso F/302791, mismo que fue emitido el 14 de Marzo de 2011, el Administrador ha comprometió para noviembre de 2013 la totalidad del Monto Destinado a Inversiones en 7 inversiones en los sectores hotelero, comercial y residencial. De estas inversiones una fue una adquisición de un activo operando y el resto son inversiones de desarrollo. Los resultados proyectados de dichas inversiones están incluidas en la tabla superior. A la fecha, una de las inversiones ya está generando distribuciones del flujo de la misma y los rendimientos proyectados para las mismas están en línea con las proyecciones aprobadas.

A continuación se presentan algunos datos del Fideicomiso F/202791[2]:

Proyecto	Thompson Cabo	Parque Reforma	Gerbera[(1)]	Four Seasons	GIA Residencial	Centenario Comercial	Centenario Habitacional
Fecha de inicio	Julio 2012	Enero 2013	Febrero 2013	Febrero 2013	Julio 2013	Noviembre 2013	Marzo 2015
Sub-sector	Hoteles	Residencial	Residencial	Hoteles	Residencial	Centro comercial	Residencial
Ubicación	Cabo San Lucas	Ciudad de México	Guadalajara	Ciudad de México	Ciudad de México	Ciudad de México	Ciudad de México

[2] Fuente: Prospecto de colocación y reportes públicos anuales y trimestrales de la emisión identificada con clave de pizarra "VERTEXCK 11"

Desde la fecha de constitución del Administrador a la fecha, no ha habido cambios en (i) la composición y/o crecimiento de los bienes que administra u opera y que sean similares a los que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o (ii) cambios relevantes a sus políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Administrador.

Consejo de Administración

La administración del Administrador estará a cargo de un consejo de administración que estará integrado por 4 (cuatro) consejeros propietarios.

Los miembros del consejo de administración permanecerán en funciones por el término de 1 (un) año o hasta que sus sucesores hayan sido designados y tomen posesión de sus cargos, y podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente. Para efectos de este párrafo, se considerará como 1 (un) año, el período comprendido entre una asamblea anual ordinaria de accionistas que adopte resoluciones en relación con los asuntos listados en las fracciones I, II y III del artículo 181 de la LGSM, y la siguiente asamblea anual ordinaria de accionistas que sea celebrada para resolver sobre un orden del día que incluya los mismos asuntos.

Los miembros del consejo de administración conjuntamente tendrán todas las facultades y derechos comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley aplicable, en los términos del Artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de México y del Código Civil Federal; por lo tanto, representará al Administrador ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitrajes. Los anteriores poderes autorizan conjuntamente a los miembros del consejo de administración, sin limitación alguna a:

(i) interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, aún el de amparo; transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, hacer cesión de bienes, recusar y recibir pagos, para discutir, negociar, celebrar y revisar contratos colectivos o individuales de trabajo;

(ii) realizar todas las operaciones y celebrar, modificar y rescindir contratos inherentes al objeto del Administrador;

(iii) abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, incluyendo, sin limitación alguna, la facultad de designar firmantes para girar contra las mismas;

(iv) constituir y retirar toda clase de depósitos;

(v) nombrar y remover a funcionarios, agentes y empleados del Administrador y determinar, limitar o revocar sus facultades, obligaciones y remuneraciones;

(vi) otorgar y revocar poderes generales o especiales;

(vii) establecer y cerrar sucursales, agencias o entidades;

(viii) ejecutar las resoluciones de las asambleas de accionistas;

(ix) representar al Administrador cuando éste tenga un interés o participación en otras sociedades o entidades, así como comprar o suscribir capital o acciones, de las mismas, ya sea al momento de su constitución, o en cualquier momento posterior; y

(x) presentar quejas, denuncias y querellas de carácter penal, otorgar el perdón y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público

Los miembros del consejo de administración, tendrán también, acorde a los términos del Artículo 9 de la LGTOC, un poder general para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos y pagarlos.

A la fecha del presente Prospecto, el consejo de administración de Vertex RE Dos está integrado por los siguientes miembros:

Miembros del consejo de administración	
Miembros Propietarios	**Miembros Suplentes**
Ricardo Zúñiga Massieu	Fernando Delgado Ríos
Adrián Aguilera Pineda	Fernando Delgado Ríos
Héctor Sosa Herrera	Fernando Delgado Ríos
Richard J. Mack	Mark D. Lodish

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social del Administrador:

Los accionistas del Administrador son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria del 90% y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria de 10%.

Accionistas que ejerzan influencia significativa así como control o poder de mando:

Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V. es el accionista que ejerce influencia significativa así como control o poder de mando sobre el Administrador al poseer el 90% de las acciones representativas de su capital social. El accionista principal y que controla Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., una entidad propiedad de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera.

Consejeros y directivos relevantes en el administrador que tengan una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10%.

A la fecha del presente Prospecto que no existen consejeros y directivos relevantes con que tengan una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10%.

El monto total que representan en conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron del Administrador y sus subsidiarias durante el último ejercicio las personas que integran el consejo de administración, directivos relevantes e individuos que tengan el carácter de personas relacionada;. Importe total previsto, o acumulado por el Administrador o sus subsidiarias, para planes de pensiones, retiro o similares, para las personas antes citadas:

El Administrador es una sociedad de reciente creación, sin antecedentes operativos, por lo que a la fecha del presente prospecto, ninguno de los directivos relevantes del Administrador han recibido alguna prestación o compensación ni existen convenios o programas en beneficio de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados del Administrador que le permitan participar en su capital social.

4 Estatutos Sociales y Convenios del Administrador

A continuación se incluye un resumen de los estatutos sociales del Administrador:

Consejo de Administración. El consejo de administración está integrado por 4 consejeros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales los Accionistas Serie “A” designarán a 3 y, los Accionistas Serie “B”

designarán a 1. Los miembros del consejo de administración no tendrán derecho a percibir emolumentos o compensación alguna por el desempeño de sus funciones, ni por asistir a, o participar en, las sesiones del consejo de administración. Los Estatutos Sociales no contemplan la facultad del consejo de administración para establecer planes de compensación en favor de sus directivos y consejeros. El consejo de administración tendrá la facultad de crear comités ejecutivos que lo auxilien en sus actividades.

Gobierno Corporativo. La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad. La asamblea general ordinaria anual de accionistas 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 accionistas (ya sean ordinarias o extraordinarias) podrán ser convocadas por el presidente del consejo de administración, por cualquier director o por solicitud de cualquier grupo de accionistas que detenten por lo menos el 10% del capital social, o por el comisario. Las convocatorias deberán ser publicadas en el periódico oficial del domicilio social o en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad, al menos 15 (quince) días naturales previos a la fecha fijada para la celebración de la asamblea, y deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada accionista. No será necesaria la convocatoria en caso de que todas las acciones con derecho a voto estén representadas al momento de la votación en la asamblea correspondiente. Para ser admitidos a las asambleas de accionistas los accionistas deberán estar debidamente inscritos en el libro de registro de acciones que el Administrador debe llevar conforme al Artículo 128 de la LGSM. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera o ulterior convocatoria, si se encuentra representado cuando menos la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad. Para que las asambleas generales extraordinarias de accionistas se consideren legalmente instalada, deberá estar representado el 75% del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de primera convocatoria y deberá estar representada la mayoría del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de segunda o ulterior convocatoria. Las resoluciones serán válidas si se aprueban por el voto de la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad.

La administración de Vertex RE Dos está encomendada a un consejo de administración. Asimismo Vertex RE Dos cuenta con dos comités para asistir al consejo de administración en sus actividades. Dichos comités son el comité de inversión y el comité de auditoría.

Convenios del Administrador. El 26 de marzo de 2015 Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V., MREG México, S. de R.L. de C.V. y el Administrador, celebraron un convenio entre accionistas por virtud del cual los accionistas del Administrador se sujetaron a ciertas disposiciones que regulan sus derechos y obligaciones con respecto a su participación en el Fideicomitente.

Por virtud de dicho convenio entre accionistas, entre otros asuntos, se acordó que 3 (tres) de los miembros del Consejo de Administración (y sus respectivos suplentes) serán nombrados por Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V., y 1 (un) miembro del Consejo de Administración (y su respectivo suplente) será nombrado por MREG México, S. de R.L. de C.V. Asimismo, se acordó la manera en que MREG México, S. de R.L. de C.V. podrá incrementar su participación en el capital social del Administrador la cual podrá ser de hasta el 20% (veinte por ciento).

A la presente fecha del presente, el Administrador no cuenta con unas oficinas ni con empleados, por lo que el Administrador podrá celebrar un contrato de prestación de servicios con una de sus Afiliadas para tener acceso y uso ilimitado a espacios de oficina, instalaciones, servicios públicos, y cualquier otro servicio necesario para que el Administrador lleve a cabo sus funciones administrativas o para la contratación de sus empleados. En todo caso los costos y gastos de dicho contrato de prestación serán cubiertos con la Contraprestación por Administración o con recursos propios del Administrador y en ningún caso con el Patrimonio del Fideicomiso.

Socios Operadores.

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún

caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un contrato de operación (cada uno, un "Contrato de Operación") precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Participación en el Capital Social de las Sociedades Promovidas. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo participe en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes y de conformidad con los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado.

Servicios del Socio Operador. En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar al Fideicomiso o a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para el desarrollo y la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso o para la Sociedad Promovida que aquéllas que el Fideicomiso o la Sociedad Promovida hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

Premio por Desempeño. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo tenga derecho a recibir un premio por el desempeño de la Sociedad Promovida correspondiente, el cual sería generado si se cumplieran o se excedieran ciertos parámetros económicos que se acuerden en el Contrato de Operación respectivo y el cual debería ser pagado al Socio Operador a través de la Sociedad Promovida; en el entendido, que los términos y condiciones pactados en el Contrato de Operación respectivo respecto de dichos premios deberán ser sustancialmente similares que los detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

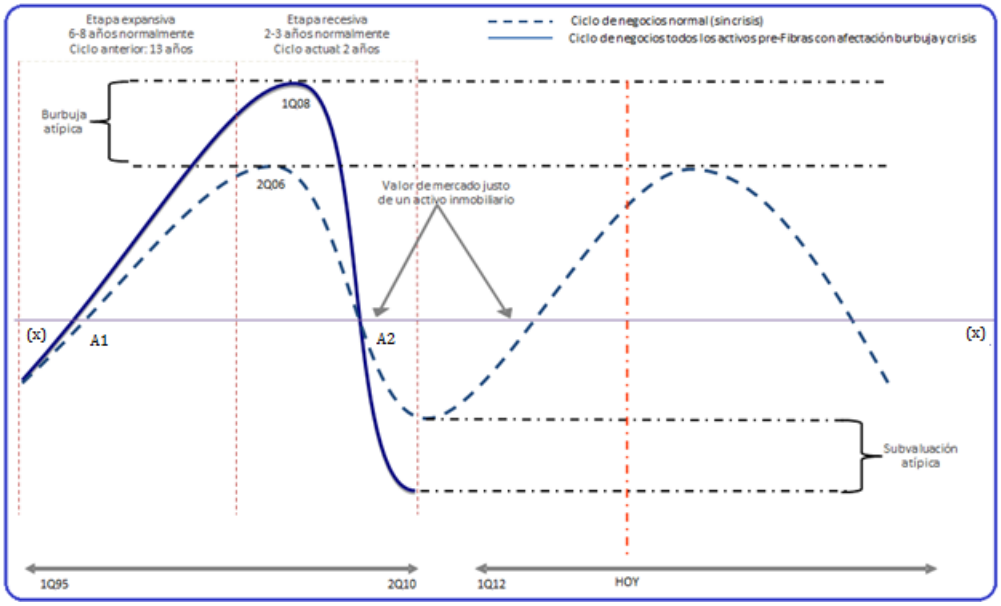
Socios Pasivos. En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

V. EL SECTOR INMOBILIARIO EN MÉXICO

1. Estado del sector inmobiliario en México

El sector inmobiliario está sujeto a ciclos de negocio. La detección de los momentos del ciclo es relevante para definir las estrategias de inversión. En México, vimos un ciclo expansivo muy largo de 1995 a 2008, con una contracción y caída vertiginosa dada la crisis de 2008. Sin embargo, Vertex RE Dos considera que el sector inmobiliario sufrió un cambio estructural a raíz de la aparición de las FIBRAs en 2011, lo que modificó de forma importante las curvas de los ciclos como se explica a continuación.

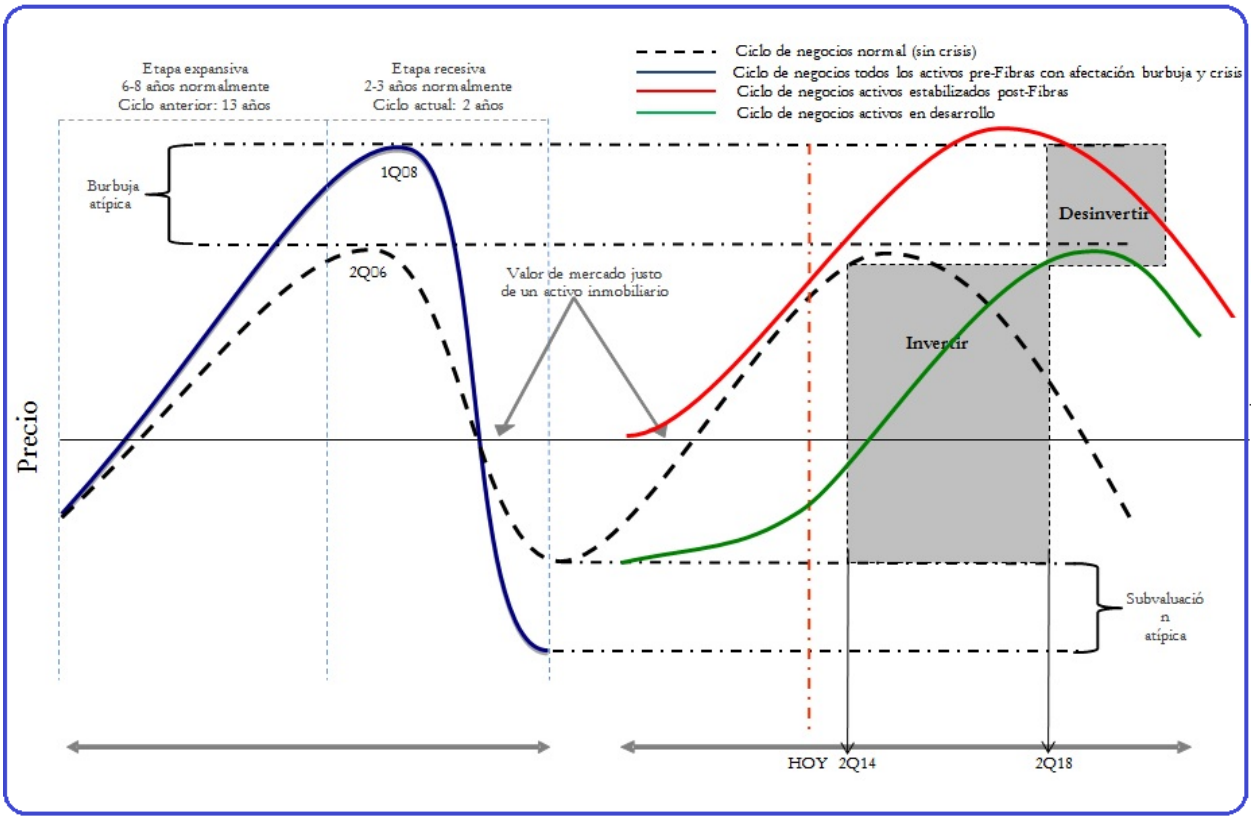
Gráfica 1



La línea horizontal continua (x) en la Gráfica 1 señala el "valor razonable" o de equilibrio para un activo mientras que el eje X representa la escala del tiempo. Las líneas curvas señalan el valor de un activo (por arriba o por abajo del valor razonable de mercado o de equilibrio) en el tiempo a lo largo del ciclo de negocios. Como se aprecia en cada ciclo de negocios (línea gris punteada y línea azul sólida) las dos líneas se intersectan dos veces, cada una de las cuales señala el punto en el que el activo está en su valor razonable de mercado (A1 y A2). La única diferencia entre estos dos momentos de valor justo es la tendencia, en donde en la primera intersección es ascendente y en la segunda es descendente. También se observa en la gráfica cómo la parte "expansiva" del ciclo suele durar en un ciclo normal de 6 a 8 años (aunque se observa como en el ciclo anterior duró 13 años), mientras que la duración de la parte "recesiva" del ciclo suele durar de 2 a 3 años.

La curva continua punteada representa el ciclo de negocios típico del sector inmobiliario, mientras que la curva azul representa el comportamiento real del último ciclo, el cual estuvo marcado por una burbuja atípica cuyo pico fue en el primer trimestre de 2008, y por un valle en el 2010 también atípico causado por la crisis financiera mundial. Ordinariamente, se hubiera esperado que el sector retomara su curso natural después de este ciclo anormal debido a la estructura del mercado en ese momento.

Gráfica 2



Sin embargo, en el 2011 surge la primera FIBRA, lo que desencadenó la llegada de más vehículos de este tipo y con ellos un cambio estructural en el sector inmobiliario mexicano ilustrado en la Gráfica 2. La línea punteada del lado derecho de la gráfica ilustra cómo hubiera sido un ciclo normal, mientras que las líneas rojas y verdes representan la proyección de los precios de activos estabilizados (línea roja) y en desarrollo (línea verde). A diferencia de años anteriores, Vertex RE Dos considera que la tendencia será distinta para los dos tipos de activos, siendo esta divergencia causada por el surgimiento de las FIBRAs. La inyección de capital al sector que realizaron estos vehículos de inversión causó una recuperación más pronta de los precios de los activos estabilizados (los cuales conforman el grueso de sus portafolios) en comparación con los precios de los activos en desarrollo, y a la vez causará un pico mayor comparado con lo que sería el pico de un ciclo sin FIBRAs. Mientras tanto, la recuperación en los activos en desarrollo ha sido más gradual y su punto más alto debiera ser muy similar al de un ciclo normal.

Esto hace que las oportunidades de inversión para Vertex RE Dos se enfoquen de forma primordial en el frente de desarrollo inmobiliario, que es el lugar, dada la curva del ciclo, en el que se puede generar mayor valor para los inversionistas. Sin embargo, esto no implica que el Administrador deje de explorar oportunidades atractivas de adquisiciones, donde a través de la estructuración de las inversiones, se proyecten retornos atractivos y en línea con los retornos esperados para el fondo.

2. Los sectores inmobiliarios en México

Vertex RE Dos considera que los diferentes sub-sectores del sector inmobiliario se encuentran en distintas etapas del ciclo de negocios, por lo que el nivel de interés en un inmueble puede variar significativamente dependiendo del tipo de activo así como de las condiciones en las que se adquiera. Esto hace que el equipo de gestión del Administrador, tanto por su experiencia en el sector y por su negociación de términos de compra, tome una alta relevancia para lograr los rendimientos ajustados al riesgo de cada activo.

A continuación se presenta una breve descripción del estado de los diversos sub-sectores inmobiliarios en México.

2.1 Sector Industrial

Las cuatro áreas metropolitanas más importantes del país para el sector industrial continúan siendo Monterrey, Cd. Juárez, Tijuana y la Ciudad de México, las cuales concentran alrededor del 65% del total del inventario de espacio industrial. En estas ciudades, las grandes cadenas productivas de los sectores automotriz, aeronáutico, logístico y de electrónicos y electrodomésticos, crean una demanda importante por bodegas que se desarrolló principalmente por la firma del Tratado de Libre Comercio y que continúa en necesidad de espacio industrial.

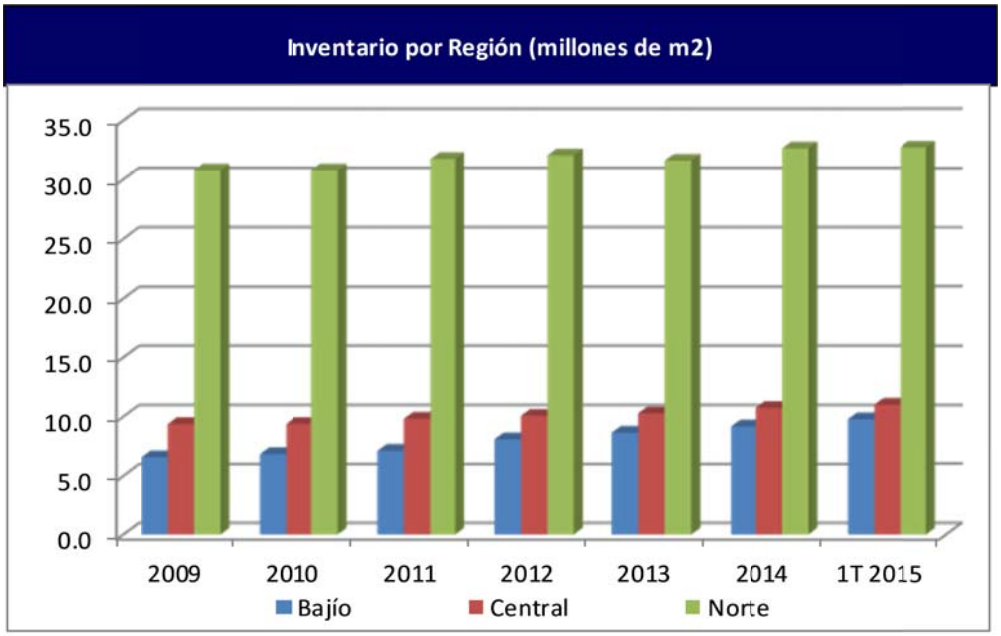
Las tasas de capitalización o *cap rates* para adquirir propiedades estabilizadas han llegado a niveles cercanos de 8% (nivel registrado en transacciones reportadas recientemente), habilitadas en gran parte por la fuerte entrada de capital de FIBRAs y CKDs especializados en esa clase de activos. Este nivel se encuentra todavía por encima del registrado en el pico del ciclo anterior, por lo que es posible que la tendencia alcista en precios se prolongue. Asimismo, se espera que la demanda por espacio continúe impulsada por el crecimiento económico y por la industria manufacturera mexicana que, según el FMI, ha recobrado fuerza y competitividad y, por lo tanto, recupera el terreno cedido en el pasado a China.

Al primer trimestre del 2015, once de las principales ciudades del país contaban con espacio de bodegas Clase A que sumaban un área rentable de más de 42.4 millones de m^2 de acuerdo a Jones Lang LaSalle. La desocupación general se situó en 8.09% y el precio promedio de renta se encontraba en $4.18 Dólares por m^2 por mes.

Inventario de Espacio Industrial Clase A en las Principales Ciudades (miles de m2)

Ciudad	Inventario Actual	% del Total	Tasa de Desocupación	Renta Promedio (USD /m2 /mes)
Monterrey	9,370	22%	7.10%	$4.68
Cd. Juárez	5,819	14%	9.30%	$3.87
Tijuana	5,478	13%	0.70%	$4.95
Cd. de México	6,751	16%	4.50%	$5.56
Querétaro	3,016	7%	9.70%	$3.72
Reynosa	2,800	7%	6.70%	$4.50
Guadalajara	2,218	5%	2.20%	$5.50
Saltillo	2,392	6%	6.50%	$4.68
Guanajuato	1,895	4%	0.60%	$3.80
SLP	2,086	5%	3.30%	$4.24
Aguascalientes	578	1%	1.20%	$3.90
Total	**42,403**	100%	**8.09%**	**$4.18**

Fuente: JLL Industrial Q1 2015



Fuente: JLL Industrial Q1 2015

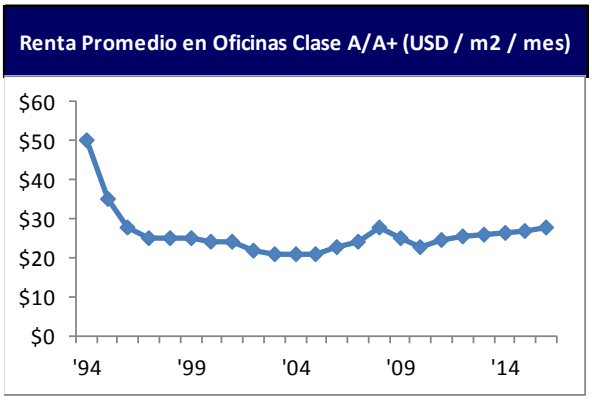
Se estima que la región Norte seguirá destacando como punto de enfoque de espacio industrial dada su cercanía con los Estados Unidos, que por su localización geográfica e integración con el mercado estadounidense permite a las empresas la optimización logística, de costos y de tiempos de operación.

Entre los principales jugadores en el mercado industrial se encuentran Prologis, Fibra UNO, PREI, Terrafina, Vesta, Finsa, Stiva y Macquarie, quienes se espera continúen participando de manera significativa en el corto y mediano plazo.

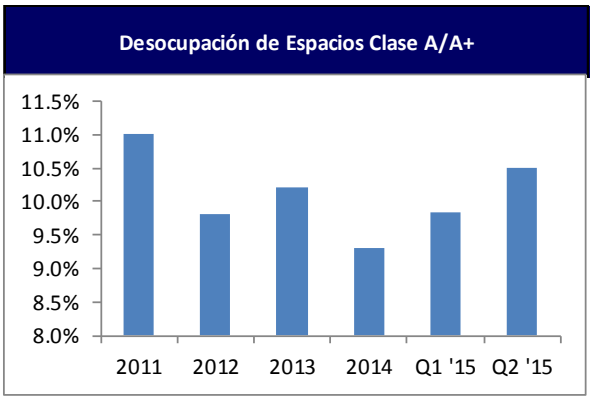
El Administrador estima que la compra de activos estabilizados en espacios industriales seguirá altamente competida, mientras que la oportunidad para activos de desarrollo será mayor. Vertex RE Dos estará al pendiente del sector en búsqueda de ubicaciones y propiedades de calidad con buenas rentabilidades para su portafolio.

2.2. Sector Oficinas

Las tres principales áreas metropolitanas del país - Cd. de México, Monterrey y Guadalajara - concentran la mayor parte del mercado institucional de oficinas del país. El mayor mercado lo tiene la Ciudad de México que, según CBRE Global Research and Consulting ("CBRE"), para el segundo trimestre de 2015 su inventario A/A+ fue de 4.8 millones de m^2 debido a la incorporación de 140 mil m^2 de nueva oferta distribuidos en 7 edificios. La actividad en construcción se mantiene en 1.6 millones de m^2, donde destacan las zonas de Insurgentes y Perinorte, con 25% y 19% de los espacios en desarrollo respectivamente, seguidos por Reforma y Polanco con 18% y 15%. Asimismo, la demanda al primer semestre de 2015 fue de 139 mil m^2, donde predominaron los sub-mercados de Insurgentes, Santa Fe, Periferico Sur y Polanco. El precio promedio de renta en la Ciudad de México fue de USD $27.89 por mes por m^2, sobresaliendo los sub-mercados de Lomas Palmas, Polanco y Reforma con el mayor siendo USD $42 por mes por m2. Por su parte, la desocupación fue de 10.49%, con la mayor tasa de disponibilidad en Perinorte ubicándose en 52.88%y la menor en Santa Fe con 4.4%.



Ciudad de México; Fuente: CB Richard Ellis



Ciudad de México; Fuente: CB Richard Ellis

El segundo mayor mercado es Monterrey que, al segundo trimestre del 2015, está compuesto por 937 mil m^2 de inventario A/A+ cuyo grueso se encuentra en el corredor de Valle Oriente. Actualmente existen 180.8 mil m^2 de nueva oferta en construcción. El precio promedio de renta al cierre de 2015 fue de USD $24.27 por mes por m^2 y la desocupación de 20.9%. Se espera que durante el transcurso del año la nueva oferta de espacios continúe su crecimiento y que esto, a su vez, aumente la desocupación en algunos sub-mercados como el corredor Gómez Morín–Margáin. Las nuevas tendencias que han estado cobrando fuerza en Monterrey son las de desarrollos de usos mixtos y los edificios con tecnologías sustentables (certificados LEED) en las áreas más nuevas en el sector de San Pedro. Al igual que en años pasados, se estima que la mayor actividad continúe siendo en espacios de la Clase A+.

Por su parte, Guadalajara consiste de un inventario de oficinas clase A de 330 mil m^2 (2T 2015), con un precio promedio de renta de USD $19.38 por mes por m^2, el menor entre las tres principales ciudades mencionadas. Guadalajara registró también la menor desocupación de estos tres mercados con solo 4.42% de espacio vacío. Las proyecciones del inventario que se tienen para este año es un crecimiento de 12%. Acorde a CBRE, la construcción de nuevos espacios y la cantidad de transacciones de pre-venta hacen suponer que el mercado seguirá activo y que la tendencia a la baja en desocupación continuará. Esta ciudad está pasando por una época de transición en la cual los espacios de oficinas de alta calidad son un nuevo fenómeno los cuales han sido bien recibidos por el mercado y tienen miras a expandirse de una manera importante.

Algunos de los principales grupos activos en el mercado de oficinas son Alhel, Fibra UNO, Fibramex, DIFA, Dekka, Grupo JB, Bromberg y Pulso Inmobiliario.

2.3. Sector Comercial

De acuerdo a CREA, el primer gran centro comercial en México, Plaza del Sol, fue construido en 1969 en Guadalajara. Otros 10 centros comerciales fueron construidos en los años 70's y 80's, buscando replicar el modelo de "*fashion mall*" que crecía en los Estados Unidos. La crisis que vivió México en 1982 tuvo un impacto significativo en el ingreso disponible de las familias mexicanas y el número de centros comerciales en desarrollo disminuyó. La expansión económica generada entre 1988 y 1994 regresó la confianza y las condiciones para invertir en el sector y se construyeron 20 centros comerciales durante este periodo. Antes de la crisis de finales de 1994 había 40 centros comerciales en planeación o en construcción. Algunos de ellos tenían deudas denominadas en dólares. La devaluación del peso y el incremento substancial de las tasas de interés como consecuencia de la crisis hizo impagables algunos créditos. Sólo 10 centros comerciales se construyeron entre los años de 1995 y 2000.

La estabilidad y el crecimiento económico de México generado desde finales de los años 90 de la mano del crecimiento demográfico y el aumento en el consumo, atrajo la atención de numerosos vehículos de inversión e inversionistas (tanto extranjeros como locales), impulsando la construcción de un gran número de centros comerciales en el país para satisfacer la creciente demanda de área comercial que había en el mercado.

En los últimos años el sector comercial ha tenido un importante crecimiento en el país. Según el reporte de CBRE de 2014, el inventario nacional de centros comerciales con una área neta rentable superior a los

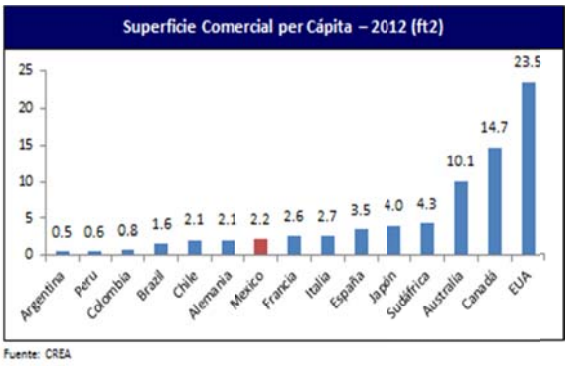
10,000 m² registró 19.3 millones de metros cuadrados, distribuidos en 661 centros comerciales. Además, se espera que para 2015 el inventario de centros comerciales tenga un crecimiento de entre 4% y 5%, incorporando 900 mil nuevos metros cuadrados.

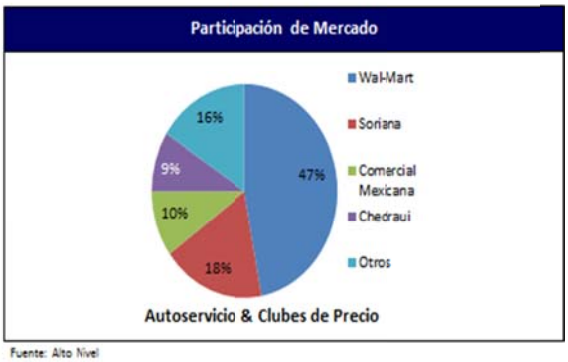
Los centros comerciales que buscan satisfacer las necesidades básicas de compra, como los power centers y los centros comunitarios, siguen siendo los que predominan en el país con casi el 60% del inventario total. Estos centros comerciales incorporan en su mayoría tiendas de autoservicio como anclas. El rápido crecimiento en la construcción de estos centros comerciales responde a las necesidades de expansión de cadenas como Walmart, Soriana y Chedraui; de estos tres, Walmart es el jugador más importante en el mercado mexicano de ventas al menudeo, registrando las mayores aperturas y mayores ventas. Los usos mixtos empezarán a tomar fuerza en ciudades grandes y medianas del país, por lo que los centros comerciales fuera de la Ciudad de México y Querétaro empezarán un proceso de sofisticación en la que los fashion malls, centros de entretenimiento y regional malls empezarán a concentrar la mayor parte del inventario.

La ZMCM y el Noreste serán las zonas que aportarán en los próximos 2 años la mayor cantidad de metros al inventario, ya que actualmente estas regiones concentran más del 70% del total de la construcción.

El corredor comercial más grande de la ciudad es el de Periférico Norte (1.4 millones de m^2) que también cuenta con el proyecto más grande de la ciudad (más de 100 mil m^2) en la zona de Toreo. Además, se están construyendo otros 140 mil m^2 en esta zona. Por su parte, la zona Centro, Noreste, Poniente y Sur buscan incorporar en promedio 110.6 m^2 cada uno lo que habla de una actividad bastante dinámica en casi todas las zonas de la ciudad. La zona Oriente tiene menor dinamismo con sólo 19 mil m^2 en construcción.

Debido al arribo de nuevas marcas internacionales y la expansión de las existentes, se espera que la desocupación general de centros comerciales de la categoría fashion mall, super regional mall y regional mall disminuya.





Al contrastar a México en su cantidad de oferta de área comercial con otros países, observamos que se encuentra en niveles similares que los de Alemania y Chile, y en niveles superiores a los de Brasil.

La diferencia de economías y de ingreso familiar entre México y Estados Unidos difícilmente justificaría

argumentar que México podría crecer 10 veces la cantidad de área comercial que tiene para llegar a niveles similares a los de EE.UU. Sin embargo, el crecimiento tan importante que se ha venido observando en los últimos años muestra que aún existen oportunidades para el crecimiento de área comercial en México.

La Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales ("ANTAD") es la asociación más grande de tiendas de ventas al menudeo en México (incluyendo Walmart) y representa el 48% del comercio formal en el país con 104 cadenas afiliadas. Al cierre de 2014, la ANTAD suma 40,056 tiendas las cuales representaron el 2.15% del PIB en 2014. Según el último informe anual de la ANTAD, el crecimiento del sector detallista ha superado tradicionalmente al de la economía en su conjunto. En las últimas dos décadas, la superficie de piso de ventas de los asociados de la ANTAD ha aumentado a un ritmo anual promedio del 9%, más de tres veces el ritmo promedio de crecimiento del PIB en el mismo período. De acuerdo a la información de ANTAD a Diciembre 2014, 24.7 millones de m^2 de piso de venta de inmuebles comerciales se encuentran ocupados en un total de 34,829 tiendas clasificadas de la siguiente forma: 1,926 departamentales, 5,184 autoservicios y 27,719 especializadas.

Un indicador de la estabilidad que se percibe en el extranjero hacia nuestro país, es el hecho de que marcas que por mucho tiempo habían estado indecisas de entrar al país han anunciado la apertura de unidades en México, iniciando en la Ciudad de México. Estos son los casos de American Eagle, Forever 21, Olive Garden, PetCo y H&M. No solo esos, sino además ampliaciones de las grandes cadenas como Liverpool, Chedraui y Home Depot, entre otras. Se observa una tendencia importante en la ampliación y remodelación de centros comerciales existentes con el fin de actualizar los espacios y las marcas, de tal forma que se puedan desarrollar centros comerciales más competitivos, con una mayor y mejor oferta de formatos y giros.

A partir de los datos de mercado obtenidos se aprecian oportunidades de inversión en el sector comercial del país: el nivel de área comercial per cápita en México aún permite el crecimiento de centros comerciales, hay comerciantes y minoristas bien capitalizados que quieren seguir expandiendo su presencia en el país (por lo cual tienen una creciente necesidad de espacios para poder cumplir con sus planes de desarrollo) y la actividad comercial se encuentra actualmente concentrada en las principales ciudades. Todo esto da pie a analizar la oportunidad de desarrollo de áreas comerciales en ciudades del país con demanda importante de espacios comerciales pero que actualmente tienen este sector desatendido.

2.4. Sector Vivienda

México experimentó una desaceleración en su crecimiento económico durante el 2013, sin embargo, se cumplió con los pronósticos del Banco Mundial y se observó un crecimiento del 2.6% a lo largo del 2014. El Fondo Monetario Internacional, junto con el gobierno mexicano, pronostican un crecimiento de 2.4% en 2015 y 3% en 2016.

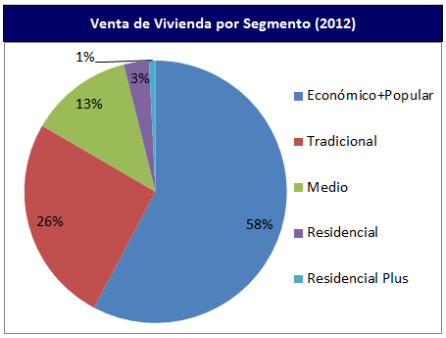
Recientes estudios demográficos indican un incremento en el segmento de edad mediana, o económicamente activa. El bono demográfico se traduce en una fuerza laboral grande y, en términos inmobiliarios, una demanda considerable para vivienda. El clima económico que se espera obtener propiciará la venta de productos de mayor precio.

La nueva política de vivienda del gobierno de Enrique Peña Nieto se enfoca principalmente en la densificación, con lo cual espera frenar la problemática expansión territorial que padece el Distrito Federal y prevenirla en otras ciudades importantes del país. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) ha enlistado cinco objetivos específicos para el término de la administración actual: ciudades más compactas, promover legislación de reformas en temas de planeación urbana, apoyar movilidad urbana sustentable, reducir la población en condiciones de vivienda inadecuada y, por último, estimular la vivienda sustentable.

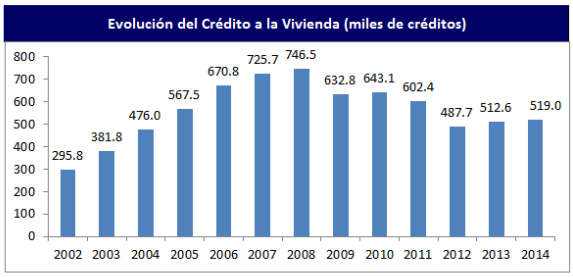
Demanda de créditos hipotecarios: Las principales razones para demanda de vivienda en México son crecimiento económico, fundación de nuevas familias y estructura demográfica. El listado anterior describe el 41% de la demanda, el restante se atribuye al rezago habitacional. Para contrarrestar esta situación, el gobierno alienta a las entidades financieras (públicas y privadas) a facilitar créditos a desarrolladores para mejorar la cantidad y calidad de oferta habitacional y de hipotecas a los consumidores.

Oferta de vivienda: En la época de apogeo inmobiliario, antes de la crisis económica del 2008, la demanda

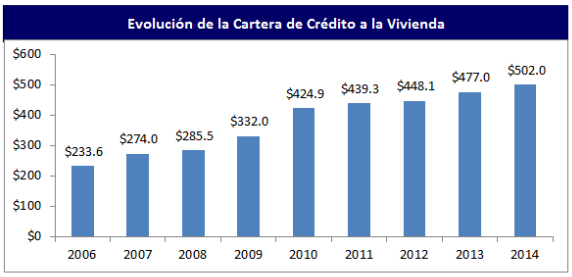
tenía mayor imperio sobre los precios de las viviendas. Actualmente el mercado de vivienda se ve principalmente afectado por los costos en los que se incurre para la oferta. Aunque la demanda sigue siendo relevante, los costos de desarrollo están teniendo un impacto sobre el precio con el que la oferta sale al mercado.



Fuente: BBVA Bancomer



Fuente: BBVA Bancomer



Fuente: BBVA Bancomer

Según datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) e Infonavit y Fovissste, en el año 2012 se individualizaron un total de 554,200 viviendas mediante un crédito de banca comercial y/o instituto público, de las cuales el mayor porcentaje correspondió a los segmentos de vivienda económica y popular (58%), seguidos por vivienda tradicional (26%), media (13%), residencial (3%) y por último residencial plus (1%). Se ha observado una tendencia en la que las instituciones financieras públicas han incrementado su participación en créditos para vivienda media y residencial.

Se observa un incremento marginal en cuanto al número de créditos otorgados en el 2014, aunque el monto promedio por crédito experimentó un aumento de aproximadamente un 5%. Se pronostica un incremento significativo en el número de créditos concedidos para el final del 2015. Es importante mencionar que la estabilidad económica que se ha experimentado en la última media década ha llevado a tasas de interés menores; también se ha reducido el periodo de crédito.

A pesar de todos los cambios en las políticas de la vivienda, se aprecia una importante oportunidad en la inversión en este sector dada la creciente demanda y la no tan abundante oferta de producto de calidad, creando un déficit habitacional aún importante. Se está dando un proceso de reconfiguración en el cual es relevante que los desarrolladores de vivienda se adapten a estos cambios para poder cubrir la demanda, ofreciendo producto de calidad y apegado a las nuevas normas.

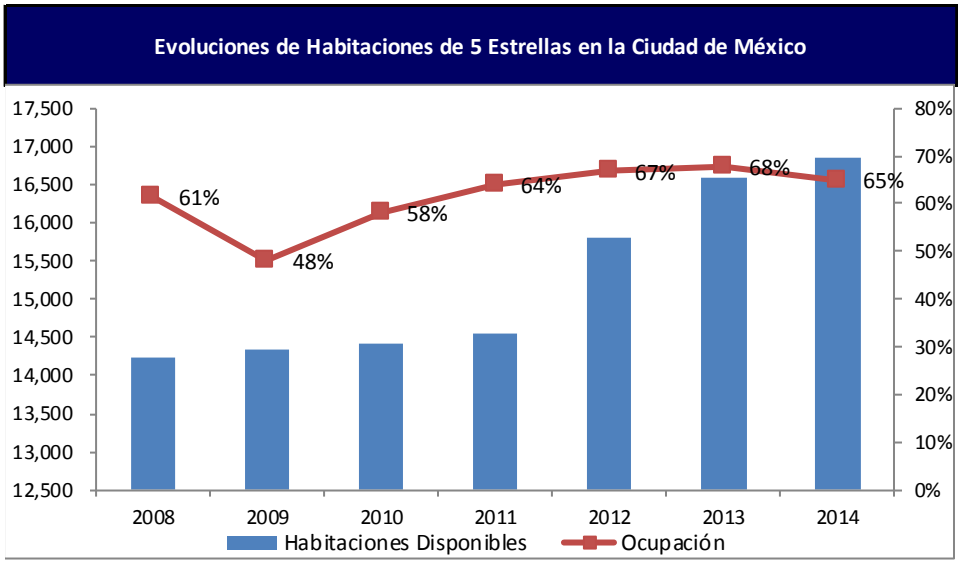
2.5. Sector Turismo

Hoteles

Según la Organización Mundial de Turismo, México ocupó en el año 2014 el lugar número 10 en el ranking mundial de países con más visitas al haber atraído a 29.1 millones de turistas, los cuales significaron una derrama económica de 16,300 millones de dólares para el país. Según Jones Lang LaSalle, el mercado mexicano es el más sofisticado en infraestructura de turismo y hospedaje en términos de la proporción de inventario de cuartos de grado internacional. Ciudades como Cancún, Los Cabos y la Ciudad de México han reportado buen desempeño recientemente e incluso ya superan sus picos anteriores. Después de la caída

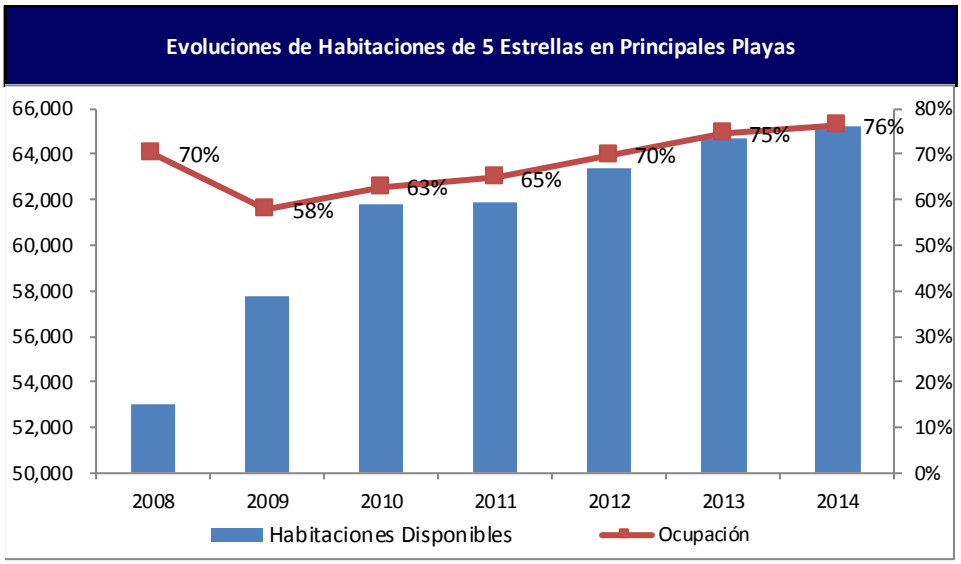
registrada dada la crisis financiera mundial y la crisis sanitaria mexicana causada por el virus AH1N1, el sector se ha recuperado y se espera siga su tendencia a la alza.

Se espera que durante los años 2015 y 2016 la inversión turística supere los 10 mil millones de dólares[3].



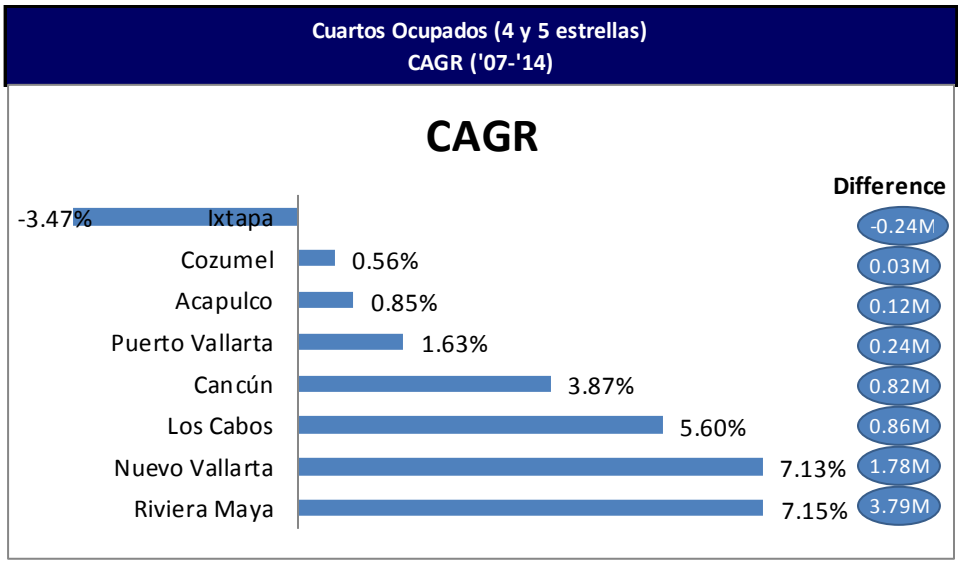
Ciudad de México; Fuente: SECTUR

El mercado hotelero de cinco estrellas de la Ciudad de México también ha vivido una recuperación desde 2009. La oferta de cuartos llegó a más de 17 mil habitaciones al cierre de 2014, aumentando 2.94% en el último año. No obstante dicho incremento en la oferta, la ocupación se encuentra muy por arriba del nivel visto en la crisis de 2009 e incluso ya por encima de niveles pre-crisis, al situarse en 64.94%.

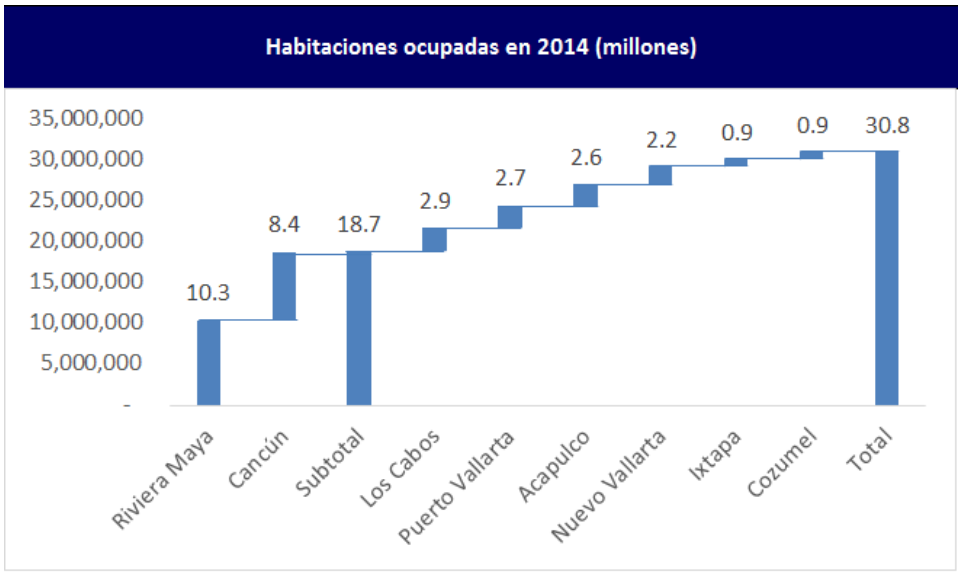


Incluye: Cancún, Cozumel, Los Cabos y Riviera Maya; Fuente: SECTUR

[3] http://www.siimt.com/en/siimt/ranking_mundial_omt



Fuente: SECTUR



Fuente: SECTUR

Como se aprecia en las gráficas, el inventario de habitaciones de cinco estrellas en las principales playas (que incluyen Cancún, Cozumel, Los Cabos y Riviera Maya) creció un poco en los últimos dos años. Por otro lado, la ocupación ha mostrado una gran recuperación después de la caída del 2009 y creció significativamente en el año 2013 principalmente. En cuanto a sub-mercados específicos, la Riviera Maya, Nuevo Vallarta y los Cabos lideran el crecimiento anualizado al presentar incrementos de 7.15%, 7.13% y 5.6% respectivamente para el periodo 2007 – 2014 al considerar hoteles de cuatro y cinco estrellas. Cancún, Puerto Vallarta, Acapulco y Cozumel registraron un crecimiento entre 0.56% y 3.87%, mientras que Ixtapa fue el único destino con un decremento al caer 3.47% en este mismo periodo.

Vertex RE Dos estima que el sector hotelero de lujo es un nicho que presentará buenas oportunidades de inversión dado que el nivel de capital necesario demandado supera el capital disponible para dicho sector, especialmente en activos en desarrollo. Para que esto se cumpla, será fundamental que la percepción de buena seguridad en los principales destinos se mantenga. Por otro lado, las oportunidades en hoteles de servicios limitados serán más competidas, ya que existen FIBRAs que actualmente están activas en esta categoría como Fibra Inn y Fibra Hotel.

Residencias Vacacionales

El mercado de residencias vacacionales fue uno de los más castigados durante el último periodo de crisis por su dependencia de la economía estadounidense, una de las más afectadas a nivel global. Es la opinión de Vertex RE Dos que ciertos sub-mercados de este sector se encuentran fuertemente sub-valuados en relación a sus precios pre-crisis, sin embargo es difícil tomar ventaja de esto dada la falta de financiamiento bancario que actualmente afecta a este tipo de activo y la incertidumbre sobre la demanda futura.

Por otro lado, existen desarrollos en proceso en ubicaciones privilegiadas que inicialmente se planearon como residencias, los cuales pudieran estar severamente afectados o detenidos, abriéndose la oportunidad para adquirir y/o refinanciar estos desarrollos y convertirlos en activos con mayor demanda, como hoteles de lujo. Vertex RE Dos estará atento a la reactivación del sector para, en su caso, aprovechar los precios bajos que presentan estos activos y/u oportunidades de conversión de desarrollos de residencias vacacionales a hoteles.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Fideicomitente es una sociedad de reciente creación, sin antecedentes operativos. Asimismo, el Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

1. Información financiera seleccionada del fideicomiso

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta información financiera seleccionada del fideicomiso.

2. Informe de créditos relevantes

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta un informe de créditos relevantes.

3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

3.1 Resultados de la operación

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta los resultados de operación.

3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta comentarios y análisis de la administración sobre su situación financiera, liquidez y recursos de capital.

3.3 Control interno

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta comentarios y análisis de la administración sobre su control interno.

4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

El Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan comentarios y análisis de la administración sobre estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

El Administrador no es una sociedad constituida con el fin de que el Fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas partes sociales sean propiedad en más de un 50% del Fideicomiso, y por lo tanto no presentan información financiera de la administración interna.

1. Información financiera seleccionada

No se presenta información financiera seleccionada.

2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

No se presentan comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

2.1 Resultados de la operación

No presentan los resultados de operación.

2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

No presentan comentarios y análisis de la administración sobre su situación financiera, liquidez y recursos de capital.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora 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."

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

Por:_____
Nombre: Ricardo Zúñiga Massieu
Cargo: Director General del Fideicomitente

Por:_____
Nombre: Adrián Aguilera Pineda
Cargo: Director de Finanzas

Por:_____
Nombre: Adrián Aguilera Pineda
Cargo: Director Jurídico

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por:

Nombre: Daniel Moreno Ceron

Cargo: Delegado Fiduciario

Por:

Nombre: Ulises Reyes López

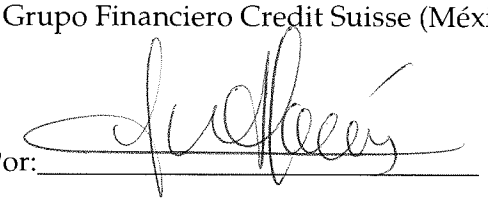
Cargo: Delegado Fiduciario

"El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi 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 y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. 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.

Mi representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa."

Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de
C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)

Por: 

Nombre: Luis Macías Gutiérrez Moyano

Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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

Por:_____

Nombre: Elena Rodríguez Moreno

Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

DKTM, S.C.

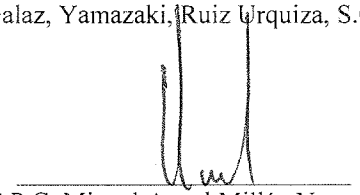
Por:_____

Nombre: Pablo De Vecchi Flores

Cargo: Socio

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, las cuales se indican en mi informe de fecha 21 de septiembre de 2015, que contiene el presente Prospecto, fue sujeta a los procedimientos previamente convenidos de acuerdo con la Norma para 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, sujeta a los procedimientos realizados sobre 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, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Miguel Angel Millán Naranjo
Socio y Representante Legal

IX. ANEXOS

ANEXO 1 Acta de Emisión

ANEXO 2 Opinión Fiscal

ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso

ANEXO 4. Opinión Legal

ANEXO 5. Consideraciones Fiscales

CHEVEZ
RUIZ
ZAMARRIPA

Esta sección contiene un resumen general del régimen fiscal aplicable al día de hoy en México a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes respecto de la decisión de adquirir, mantener o enajenar los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos los posibles inversionistas consultar, en forma independiente, a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes que pudieran ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la enajenación de los Certificados Bursátiles, antes de realizar cualquier inversión en los mismos. El régimen fiscal vigente a esta fecha podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, conforme a la normatividad aplicable.

ISR

Si el Fideicomiso cumple con los requisitos contenidos en el artículo 192 de la LISR, el Fideicomiso y los Tenedores de los Certificados Bursátiles se encontrarían sujetos al régimen establecido en el artículo 193 de dicha ley

De conformidad con el artículo 192 de la LISR, el Fideicomiso deberá invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la BMV u otra bolsa de valores al momento de la Inversión (Sociedades Promovidas), así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas. Además de dicho fin primordial, en términos de la regla 3.21.4.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, un fin del Fideicomiso podrá ser el prestar servicios independientes a este tipo de sociedades en cuyo capital haya invertido o a las que hubiere otorgado financiamiento, siempre que los ingresos por la prestación de dichos servicios no representan más del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los ingresos que reciba el Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate, y siempre que se cumplan el resto de los requisitos previstos en esta regla.

Para cumplir con los requisitos del artículo 192 de la LISR al menos el 80% (ochenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se debe invertir en Sociedades Promovidas, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; las acciones que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo dos años; el Fideicomiso debe tener una duración máxima de 10 años, y deberá distribuirse al menos un 80% (ochenta por ciento) de sus ingresos del año a más tardar 2 meses después de terminado el año.

La regla 3.21.4.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente señala que se cumple con el requisito de inversión cuando al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso de que se trate, se encuentre invertido cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de su patrimonio en acciones de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en mercados reconocidos a la fecha de la inversión, así como en otorgarles financiamiento.

El Fiduciario con la vigilancia del Administrador deberá mantener el porcentaje de inversión señalado durante cada año de operación y subsecuentes al cuarto año. De igual forma, éste determinará el porcentaje de inversión al 31 de diciembre del ejercicio fiscal que corresponda.

En el caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no se invierta conforme a lo anterior al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso, se considerará que dicho fideicomiso no se ubica en el supuesto previsto en el artículo 192 fracción III de la LISR.

Asimismo, la regla 3.21.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que en el caso de que el fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 años previsto en la LISR, el régimen establecido en el artículo 193 resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo máximo de duración del fideicomiso a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente de conformidad con el artículo 193, fracción VII de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el fideicomiso con posterioridad a dicho plazo.

De conformidad con la regla 3.21.4.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, para efectos de la distribución de al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el Fideicomiso, el Fiduciario podrá restar de los ingresos que reciba el fideicomiso en el ejercicio fiscal de que se trate, los gastos netos de descuento, bonificaciones o devoluciones que hayan sido efectivamente erogados en dicho ejercicio y que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos mencionados, así como las provisiones para la creación o el incremento de reservas complementarias de activo o pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio. En ningún caso la institución fiduciaria podrá reinvertir los recursos obtenidos en el ejercicio fiscal de que se trate en acciones de las Sociedades Promovidas a que se refiere el artículo 192, fracción II de la LISR.

La regla 3.21.4.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que las personas morales no contribuyentes que participen en el Fideicomiso, estarán sujetas a las disposiciones del Título III de la LISR por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de las acciones y valores que integran el patrimonio del fideicomiso o que deriven de la enajenación de ellos, así como los provenientes de financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas.

Para efectos de los Tenedores que participen como Fideicomisarios, causarán el impuesto sobre la renta en los términos de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de sus Certificados Bursátiles. Para estos efectos, el Fiduciario deberá determinar los ingresos que le corresponde a cada Fideicomisario por la tenencia de los Certificados Bursátiles; por lo tanto, cada Fideicomisario tendrá la obligación de informarle y acreditarle al Fiduciario si está exento del pago del impuesto sobre la renta y acreditar la tenencia de los Certificados Bursátiles mediante una constancia debidamente emitida por el Indeval, o en su caso, con el estado de cuenta respectivo.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso de que el régimen de retención vigente sufra modificaciones en el futuro, el Fiduciario tendrá la obligación de retener conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable, específicamente en materia de retenciones de acuerdo con las disposiciones fiscales que lo sustituyan y/o complementen.

El Fiduciario deberá darles constancia de los ingresos entregados y, en su caso, del impuesto retenido por ellos, así como del reembolso de aportaciones, a las Personas que los reciban como Fideicomisarios del Fideicomiso.

Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario por los financiamientos otorgados y los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran de ella acciones de las Sociedades Promovidas no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario tendrá la obligación de llevar una cuenta por cada tipo de ingreso (dividendos, intereses, ganancias de capital y prestación de servicios independientes) que reciba proveniente de las acciones y los valores, así como de la enajenación de ellos, y los que provengan de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas. Dichas cuentas se incrementarán con los ingresos correspondientes a cada una de ellas que reciba el Fiduciario y se disminuirán con los ingresos que el Fiduciario entregue a los Fideicomisarios provenientes de las mismas.

El Fiduciario también deberá llevar una cuenta por cada una de las personas que participen como Fideicomitentes y Fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Fideicomiso. La cuenta de cada Persona se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue. Dicho saldo deberá ser actualizado por inflación en términos de la LISR.

Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, el Fiduciario deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario por los financiamientos otorgados y por los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran del Fiduciario acciones de las Sociedades Promovidas, no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario deberá darles constancia de los ingresos entregados y en su caso, del impuesto retenido por ellos, así como del reembolso de aportaciones, a las personas que los reciban como Fideicomisarios del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en la regla 3.21.4.6 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores, así como de emitir la constancia de retención correspondiente, y dicha obligación estará a cargo de los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(i) El Fiduciario entregue al Indeval la siguiente información: a) el monto de los ingresos que se entregan, clasificados por tipo (dividendos, intereses, ganancias de capital y prestación de servicios independientes); b) el monto del reembolso de las aportaciones; y c) cuando entregue intereses, el monto nominal y real de los mismos.

(ii) El Indeval suministre al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles, la información mencionada en el inciso anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles cumpla lo siguiente:

a. Retener el impuesto sobre la renta que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores. Tratándose del pago de intereses a personas físicas residente en el país, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de impuesto corporativa prevista en la LISR, por el monto real de los intereses entregados; cuando les entregue ingresos derivados de la ganancia en enajenación de acciones, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 20% al monto de la ganancia distribuida.

b. Proporcionar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por el Indeval, el impuesto sobre la renta retenido, el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave de Registro Federal de Contribuyentes del Tenedor.

c. Presentar ante el Servicio de Administración Tributaria, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en las constancias señaladas en el inciso b. anterior

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 193 de la LISR.

IVA

En caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

ANEXO 6. Título que ampara la emisión

ANEXO 7. Términos y Condiciones de Administración

ANEXO 8. Reporte de Aseveraciones