

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

DEFINITIVE PROSPECTUS. *The securities to be issued pursuant to this Prospectus have been registered at the National Registry of Securities maintained by the CNBV. They cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada.



HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

**EMISIÓN DE 15'300,000 (QUINCE MILLONES TRESCIENTOS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS,
CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO,
POR UN MONTO TOTAL DE:
\$1,530'000,000.00 (MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al presente Prospecto serán emitidos por el Fiduciario Emisor. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán destinados para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios, a través de Empresas Promovidas, y los bienes y derechos que se adquieran mediante esas Inversiones serán el activo del Fideicomiso Emisor que generará, en su caso, las Distribuciones a ser entregadas a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y al Fideicomisario B conforme a lo que se señala en este Prospecto y en el Contrato de Fideicomiso.

FIDUCIARIO EMISOR: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea que sea subsecuentemente designado como Fiduciario Emisor de conformidad con el Contrato del Fideicomiso.

FIDEICOMITENTE: Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada.

FIDEICOMISARIOS: Serán (i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles; y (ii) el Fideicomisario B, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

FIDEICOMISARIOS A O TENEDORES: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Título.

FIDEICOMISARIO B: CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

ADMINISTRADOR: CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso.

ACTO CONSTITUTIVO O FIDEICOMISO EMISOR: Fideicomiso irrevocable de emisión número F/302490 de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

TIPO DE OFERTA: Oferta pública primaria nacional.

CLAVE DE PIZARRA: C13CK11.

TIPO DE VALOR: Certificados Bursátiles Fiduciarios.

NÚMERO DE CERTIFICADOS: Se emiten 15'300,000 (quince millones trescientos mil) Certificados Bursátiles.

VALOR NOMINAL: Los Certificados Bursátiles se emiten con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

DENOMINACIÓN DE LA MONEDA DE REFERENCIA EN QUE SE REALICE LA EMISIÓN: Los Certificados Bursátiles se denominarán en pesos, moneda nacional.

PRECIO DE COLOCACIÓN: \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno de los Certificados Bursátiles.

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN: \$1,530'000,000.00 (mil quinientos treinta millones de pesos 00/100 M.N.).

RECURSOS NETOS DE LA EMISIÓN: La cantidad de \$,487'183,458.20 (Mil cuatrocientos ochenta y siete millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho Pesos 20/100 M.N.).

TIPO DE COLOCACIÓN: Cierre de libro.

FECHA DE OFERTA PÚBLICA: 1 de abril de 2011.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA: 31 de marzo de 2011.

FECHA DE CIERRE DE LIBRO: 1 de abril de 2011.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA OFERTA: 1 de abril de 2011.

FECHA DE PUBLICACIÓN DEL AVISO DE OFERTA CON FINES INFORMATIVOS: 1 de abril de 2011.

FECHA DE REGISTRO EN LA BMV: 4 de abril de 2011.

FECHA DE EMISIÓN: 4 de abril de 2011.

FECHA DE LIQUIDACIÓN: 4 de abril de 2011.

PLAZO DE LA EMISIÓN: 2,184 días, equivalentes a aproximadamente a 6 años.

FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS: Significa el 27 de marzo 2017, esto es, aproximadamente 6 (seis) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido de que el plazo se podrá prorrogar en 2 (dos) ocasiones, por un periodo adicional de 2 (dos) años en cada ocasión, cuando así lo solicite el Administrador, previa opinión del Comité de Inversiones, y la autorización correspondiente de la Asamblea de Tenedores.

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR: El patrimonio del Fideicomiso Emisor se integra principalmente por lo siguiente: (i) la Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Reservas del Fideicomiso, (iv) las Aportaciones del Fideicomisario B, (v) las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones, (vi) los Flujos, (vii) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo en que se invierta el Efectivo del Fideicomiso y sus rendimientos, (viii) el producto de las Desinversiones, (ix) los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia, y (x) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que actualmente o en el futuro sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el contrato de fideicomiso.

FINES DEL FIDEICOMISO EMISOR: Los fines del Fideicomiso consisten en llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso. En función de dichos fines generales del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cada uno de los demás documentos de los cuales el Fiduciario sea parte.

DERECHOS QUE CONFIEREN LOS CERTIFICADOS: Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos siguientes: (i) derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que lo anterior incluye, sin limitar, el derecho que tienen los Tenedores y al Fideicomisario B de percibir cualesquier Distribuciones que se generen de tiempo en tiempo derivado de las Desinversiones, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

FUENTE DE DISTRIBUCIONES: Las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes, derechos y activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en los términos y bajo las condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso. En ese sentido, el Efectivo Distribuible y los Saldos Remanentes, serán distribuidos en la Fecha de Pago que corresponda, de conformidad con lo que se establece en la Décima Sexta Cláusulas 16.3 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso. Las cantidades a ser distribuidas a los Tenedores serán los saldos correspondientes al último Día Hábil del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de que se trate.

AMORTIZACIÓN: Serán los Flujos Brutos y los Saldos Remanentes pagaderos a los Tenedores, que se aplicarán en primer lugar para pagar el Monto de Amortización Parcial, hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) y, después, para pagar las Distribuciones; en el entendido que los Certificados serán totalmente amortizados en la fecha que ocurra primero de entre la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Amortización Anticipada.

MONTO DE AMORTIZACIÓN PARCIAL: En cualquier Fecha de Pago que tenga lugar (i) antes de la Fecha de Conversión, la cantidad determinada por el Administrador pagadera a los Tenedores, y (ii) en la Fecha de Conversión, la cantidad que sea necesaria a efecto de lograr que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.).

AMORTIZACIÓN TOTAL ANTICIPADA: La Amortización Total Anticipada podrá tener lugar antes de la Fecha de Vencimiento, cuando el Fiduciario, previa instrucción del Representante Común, realice la amortización de la totalidad del Valor Nominal Ajustado, por presentarse y continuar un Evento de Amortización Total Anticipada.

FECHA DE AMORTIZACIÓN TOTAL ANTICIPADA: Significa la fecha, previa a la Fecha de Vencimiento, determinada, en su caso, por el Administrador, en la que se realice la Amortización Total Anticipada de los Certificados Bursátiles, por actualizarse alguno de los Eventos de Amortización Total Anticipada.

EVENTOS DE AMORTIZACIÓN TOTAL ANTICIPADA: Serán Eventos de Amortización Total Anticipada (i) que al final del Periodo de Inversiones, no se hayan realizado Inversiones equivalentes al 60% (sesenta por ciento) del Monto Asignado a Inversiones, en cuyo caso la Amortización de los Certificados Bursátiles se realizará mediante liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo que para tal efecto resuelva la Asamblea de Tenedores, y (ii) que se lleven a cabo todas las Desinversiones con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles.

LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN: Las Inversiones deberán cumplir, al momento de realizar la Inversión, con lo siguiente: (a) Las Inversiones podrán realizarse a través de: (i) inversiones en acciones (o derechos similares, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, en partes sociales); y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, directamente o a través de Capital I SOFOM, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria. (b) Las Inversiones se realizarán, directa o indirectamente, en Empresas Promovidas que adquieran Activos Inmobiliarios que puedan utilizarse para construir vivienda económica y vivienda de interés social, así como vivienda media y vivienda residencial; en el entendido de que las Inversiones se realizarán en su mayoría en Empresas Promovidas que se enfoquen a la adquisición de Activos Inmobiliarios para vivienda económica y de interés social, de tal forma que la cartera de Inversiones del Fideicomiso esté representada en por lo menos el 80% (ochenta por ciento) por Activos Inmobiliarios de estas dos clases; (c) Las Inversiones no podrán destinarse a Empresas Promovidas con Activos Inmobiliarios que se vayan a utilizar preponderantemente a la construcción de desarrollos para uso comercial, industrial, hotelero o turístico (incluyendo segundas residencias y desarrollos para propietarios extranjeros). (d) El Administrador buscará en todo momento la diversificación de las Inversiones. Para ello, en su conjunto, cada una de las Empresas Promovidas en que se realicen las Inversiones, deberán tomar las medidas siguientes: (i) no adquirirá Activo Inmobiliario alguno, que en lo individual, tenga un precio de adquisición superior al 9% (nueve por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; (ii) no adquirirá en conjunto, de una misma Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, en una o más operaciones simultáneas o sucesivas, Activos Inmobiliarios, que en lo individual o en conjunto, tengan un precio de adquisición superior al 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; (iii) el número de viviendas que se puedan construir en los Activos Inmobiliarios que adquieran no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del volumen anual de viviendas que se desplace en el municipio, zona metropolitana o área de influencia del terreno al momento de su adquisición, con base en los datos disponibles del Infonavit; (iv) no adquirirá Activos Inmobiliarios ubicados en un mismo municipio, zona metropolitana o área de influencia, que en conjunto tengan un precio de adquisición superior al 12% (doce por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; (v) los Activos Inmobiliarios que adquieran deberán ubicarse, conforme a los datos y definiciones de Consejo Nacional de Población, o cualquier otra fuente confiable de información, en municipios comprendidos en alguna de las 56 zonas metropolitanas del país, o en municipios con una población mayor a 75,000 habitantes y con una tasa de crecimiento de la población esperada de 2010 a 2020, superior al promedio nacional, y (vi) no podrán otorgar opciones de compra sobre los Activos Inmobiliarios en conjunto, a una sola Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, que representen más del 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones. (d) Las Empresas Promovidas sólo podrán contratar financiamientos con terceros (a tasa fija o variable) para adquirir Activos Inmobiliarios, por así considerarlo necesario para aumentar el rendimiento de las Inversiones; lo anterior en adición al financiamiento que, en su caso, le otorgue a la Empresa Promovida correspondiente, ya sea directamente al Fideicomiso o Capital I SOFOM, en calidad de Inversión para efectos del Contrato de Fideicomiso. Para tal efecto, las Empresas Promovidas únicamente podrán contratar financiamiento (i) durante el Periodo de Inversiones, (ii) en un porcentaje máximo de hasta el 33% (treinta y tres por ciento) del Monto Asignado a Inversiones para la totalidad de las Inversiones, (iii) con un vencimiento máximo a 3 (tres) años, contados a partir de la fecha en que termine el Periodo de Inversiones, y (iv) en su caso con garantías exclusivamente sobre los bienes de las Empresas Promovidas, y por ningún motivo sobre el Patrimonio del Fideicomiso. (f) Las Empresas Promovidas solo podrán contratar instrumentos derivados, cuando los mismos tengan fines de cobertura y sean autorizados por el Comité Técnico

LUGAR Y FORMA DE PAGO: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma número 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES POR EVENTOS DE SUSTITUCIÓN: En caso de Destitución del Administrador en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, mediante acuerdo adoptado en una Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

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

POSIBLES ADQUIRENTES: Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión, así lo prevea expresamente. Está prohibido ofrecer o vender los Certificados Bursátiles en los Estados Unidos de América a o para beneficio o a cuenta de, una Persona Estadounidense (*U.S. Person*, según se define dicho término en la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933), a menos que se realice bajo una excepción de, o por virtud de una transacción no sujeta a, los requisitos de registro y/o de oferta bajo la Ley de Valores de 1933, y sólo a instituciones que califiquen como "*qualified institutional buyers*" según se define dicho término en la regla 144A de la Ley de Valores de 1933 (*Rule 144A*). Los Certificados Bursátiles no se ofrecerán de manera directa en los Estados Unidos (*directed selling efforts* según se define en el *Regulation S*).

VALUADOR INDEPENDIENTE: Price, Risk & Operations, S.A. de C.V.

VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS: La valuación de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso. La metodología de valuación se basará en los criterios siguientes: (i) los activos y pasivos del Fideicomiso se valorarán periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se considera el principio de prudencia, es decir, se reconocen las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se considera una postura conservadora en el caso de ganancias, (ii) la valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizará con base en la información que los proveedores de precios publiquen, (iii) los terrenos que el Fideicomiso adquiera a cuenta de terceros, se valorarán periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publiquen las empresas especializadas, y (iv) por su parte, la valuación de los terrenos cuya negociación tenga adherida una opción de compra de los terrenos en una fecha futura, dependerá de la evolución de la estimación de los precios de mercado que las empresas especializadas publiquen: (a) si el precio de mercado es menor o igual a precio de compra acordado, los terrenos se marcarán a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas, y (b) si el precio de mercado es mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto se irá reconociendo gradualmente en los resultados del fideicomiso.

VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES: La valuación de los Certificados Bursátiles se realizará de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

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

INTERMEDIARIOS COLOCADORES: Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o en su caso cualquier otra casa de bolsa que sea designada posteriormente por el Administrador como intermediario colocador para efecto de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales.

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

RÉGIMEN FISCAL: El Fideicomiso Emisor se encontrará sujeto a un régimen de transparencia, en el cual los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor, para lo cual se deberán cumplir los requisitos aplicables en los artículos 227 y 228 de la LISR, así como con las reglas administrativas respectivas. El Fiduciario Emisor, o bien, los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, tratándose de Certificados Bursátiles, deberán determinar y retener el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor y otros fideicomisarios por las distribuciones que les sean efectuadas. En caso de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean personas físicas residentes en el país o personas físicas o morales residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor, o en su caso, los intermediarios financieros, deberán retener el impuesto que corresponda por las Distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. La tasa de retención aplicable respecto de intereses distribuidos se encuentra sujeta a retención, conforme a los artículos 58 y 160 de la LISR, y para residentes en el extranjero conforme a lo previsto en los artículos 179, 195 y 205, en su caso, de la LISR. En caso de que en el Fideicomiso participen entidades residentes en México no contribuyentes del impuesto sobre la renta, de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de la LISR, (como es el caso, entre otros, de sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro (SIEFORES) y personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles), de conformidad con la Regla Miscelánea I.3.20.2.4. vigente, dichas entidades estarán sujetas a las disposiciones contenidas en el Título III "Del Régimen de las personas morales con fines no lucrativos" de la LISR por las Distribuciones que les sean efectuadas. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la Emisión, por lo que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento, o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación y caso particular.

LEGISLACIÓN APLICABLE: Los Certificados Bursátiles estarán regidos y serán interpretados de conformidad con las leyes de México.

OBLIGACIONES DE PAGO: Ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores ni el Fiduciario Emisor (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar las Distribuciones y pagos al amparo de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles recibirán recursos exclusivamente con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor sea insuficiente para pagar cualesquier cantidades que correspondan por virtud de la tenencia de Certificados Bursátiles o cualesquier otras cantidades que, en su caso, se deriven del Título o del Contrato de Fideicomiso, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, el Fiduciario Emisor de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o pagos que correspondan de conformidad con los Certificados Bursátiles.

Intermediarios Colocadores



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



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

Los Certificados objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos con el No. 0173-1.80-2011-008 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Prospecto a disposición con los Intermediarios Colocadores. El Prospecto también puede ser consultado en Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.cnbv.gob.mx, así como en el portal del Fiduciario Emisor: www.hsbc.com.mx.

México, D.F., a 4 de abril de 2011. Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación 153/30570/2011 de fecha 28 de marzo de 2011.

OBLIGACIÓN DE PAGO: NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE SER ESTE NEGATIVO. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES OTORGAN A SUS TENEDORES LOS DERECHOS SIGUIENTES: (I) DERECHO A UNA PARTE DE LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS Y, EN SU CASO, AL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS; Y (II) DERECHO A UNA PARTE DEL PRODUCTO QUE RESULTE DE LA VENTA DE LOS BIENES O DERECHOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR, CUYOS TÉRMINOS TAMBIÉN SERÁN VARIABLES E INCIERTOS. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO.

EL FIDEICOMISO EMISOR NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS, A LA FECHA DE EMISIÓN NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN POR LO QUE HACE A LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS Y EMPRESAS PROMOVIDAS EN LAS QUE EL FIDUCIARIO EMISOR REALIZARÁ INVERSIONES.

NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN CUALESQUIERA PAGOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EMISOR SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR LOS PAGOS QUE CORRESPONDAN EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO A RECIBIR CANTIDADES ADICIONALES. NO EXISTE, NI EXISTIRÁ, EN SUPUESTO ALGUNO, OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDUCIARIO EMISOR, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE REALIZAR PAGOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LOS TENEDORES NO TIENEN DERECHO A RECLAMAR LA REALIZACIÓN DE PAGOS A CUALESQUIERA DE DICHAS PERSONAS.

LA EMISIÓN ESTÁ DIRIGIDA A PERSONAS FÍSICAS Y MORALES QUE EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE ESTÉN FACULTADAS PARA ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, INCLUYENDO, DE MANERA ENUNCIATIVA, MAS NO LIMITATIVA, A INVERSIONISTAS INSTITUCIONALES Y CALIFICADOS, QUE NO REQUIERAN LIQUIDEZ EN SU INVERSIÓN Y CUENTEN CON LOS MEDIOS SUFICIENTES PARA SATISFACER SUS NECESIDADES Y PROBABLES CONTINGENCIAS DURANTE EL PLAZO DE LA EMISIÓN.

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 QUE CORRESPONDEN A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER BIEN ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.

EL FIDEICOMISO EMISOR TIENE ENTRE SUS FINES REALIZAR INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS, A TRAVÉS DE LAS EMPRESAS PROMOVIDAS, LOS CUALES SERÁN (I) TERRENOS UBICADOS EN TERRITORIO NACIONAL, SUSCEPTIBLES DE SER UTILIZADOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA, PRINCIPALMENTE DE TIPO ECONÓMICA Y DE INTERÉS SOCIAL, PERO TAMBIÉN MEDIA Y RESIDENCIAL, O CON ALGUNA PORCIÓN PARA USO COMERCIAL, INDUSTRIAL O DE SERVICIOS, Y (II) CUALESQUIERA DERECHOS RELACIONADOS CON ESE TIPO DE TERRENOS, INCLUYENDO, SIN LIMITAR, DERECHOS DE CRÉDITO, DERECHOS DE COBRO O DERECHOS LITIGIOSOS; EN EL ENTENDIDO DE QUE LAS INVERSIONES EN LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS SÓLO SE PODRÁN REALIZAR EN LAS ZONAS GEOGRÁFICAS APROBADAS COMO ELEGIBLES POR EL COMITÉ TÉCNICO.

DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN, LAS INVERSIONES EN EMPRESAS PROMOVIDAS PODRÁN MODIFICARSE.

EL FIDEICOMISO EMISOR NO TIENE ANTECEDENTES OPERATIVOS, PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN, E INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN ACTIVOS INMOBILIARIOS, A TRAVÉS DE EMPRESAS PROMOVIDAS, LAS CUALES TENDRÁN EL CARÁCTER DE SOCIEDADES PRIVADAS, CUYA INFORMACIÓN PUDIERA SER LIMITADA, E INCLUSIVE NO AUDITADA.

LAS INVERSIONES EN CAPITAL PRIVADO SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, EN ESPECIAL LA INCLUIDA EN LA SECCIÓN “I. C. INFORMACIÓN GENERAL. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.

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

LOS CERTIFICADOS 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.

LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE LLEVARÁ A CABO POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE, INCLUYENDO LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS QUE SEAN PROPIEDAD DE LAS EMPRESAS PROMOVIDAS. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO EMISOR, FIDEICOMITENTE, ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE COMÚN, INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI CUALQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O LOS PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZARÁN.

LA DISTRIBUCIÓN DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE DETENTEN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, Y NO PRODUCIRÁ EFECTO ALGUNO LA EXCLUSIÓN DE UNO O MÁS TENEDORES EN LA PARTICIPACIÓN INDIVIDUAL QUE LE CORRESPONDA DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS ASOCIADAS A LAS INVERSIONES CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

LAS CANTIDADES DISPONIBLES PARA REALIZAR DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN DISMINUIR POR EL PAGO DE GASTOS, LA CONTRAPRESTACIÓN DEL ADMINISTRADOR Y LAS DISTRIBUCIONES AL FIDEICOMISARIO B, AL AMPARO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EN SU CASO.

NO SE CUENTA CON UN CALENDARIO DE INVERSIÓN PREESTABLECIDO PARA REALIZAR LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES. NO HAY GARANTÍA DE QUE SE VAYAN A REALIZAR INVERSIONES O DESINVERSIONES. SE DESCONOCE LA FECHA EN LA QUE LOS TENEDORES, EN SU CASO, PODRÍAN RECIBIR DISTRIBUCIONES RESULTADO DE DESINVERSIONES.

ÍNDICE

| | | |
|-----------|--|------------|
| 1. | INFORMACIÓN GENERAL | 9 |
| | A. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES | 9 |
| | B. RESUMEN EJECUTIVO | 27 |
| | C. FACTORES DE RIESGO..... | 42 |
| | D. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMITENTE | 49 |
| | E. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO..... | 50 |
| 2. | LA OFERTA..... | 51 |
| | A. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES | 51 |
| | B. DESTINO DE LOS FONDOS | 60 |
| | C. PLAN DE DISTRIBUCIÓN..... | 61 |
| | D. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA | 63 |
| | E. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN | 64 |
| | F. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA..... | 66 |
| 3. | ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN..... | 68 |
| | A. DESCRIPCIÓN GENERAL..... | 68 |
| | B. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN | 82 |
| | C. RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO..... | 94 |
| | D. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO | 143 |
| | i) Descripción de los Activos Fideicomitidos..... | 143 |
| | ii) Evolución de los Activos Fideicomitidos..... | 145 |
| | iii) Contratos y Acuerdos y Contrato de Fideicomiso..... | 145 |
| | iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales | 146 |
| | E. PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES..... | 147 |
| | F. POLÍTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS INTERESES DE LOS TENEDORES | 155 |
| | G. VALUACIÓN | 160 |
| | H. EL FIDEICOMITENTE | 161 |
| | I. DEUDORES RELEVANTES | 162 |
| | J. ADMINISTRADOR..... | 163 |
| | K. CONTRAPRESTACIÓN DEL ADMINISTRADOR..... | 170 |
| | L. DISTRIBUCIONES | 171 |
| | M. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES | 172 |
| 4. | EL FIDEICOMITENTE..... | 173 |
| | A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMITENTE | 173 |
| | a) Constitución, Denominación y Duración | 173 |
| | b) Domicilio..... | 173 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| | c) Ausencia de Operaciones Previas..... | 173 |
| B. | DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO..... | 173 |
| | a) Actividad Principal..... | 173 |
| | b) Legislación Aplicable..... | 173 |
| | c) Situación Tributaria..... | 173 |
| | d) Recursos Humanos..... | 174 |
| | e) Desempeño Ambiental..... | 175 |
| | f) Estructura Corporativa..... | 175 |
| | g) Descripción de los Principales Activos..... | 175 |
| | h) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales..... | 175 |
| | i) Acciones Representativas del Capital Social..... | 175 |
| | j) Patentes, licencias, marcas y otros contratos..... | 175 |
| | k) Otra Información..... | 176 |
| C. | ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS..... | 176 |
| D. | ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS..... | 176 |
| E. | AUDITORES EXTERNOS..... | 178 |
| F. | OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS..... | 179 |
| 5. | INFORMACIÓN FINANCIERA..... | 180 |
| | A. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMITENTE..... | 180 |
| | B. BALANCE INICIAL DEL FIDEICOMISO A LA FECHA DE EMISIÓN..... | 181 |
| 6. | CONSIDERACIONES FISCALES..... | 182 |
| 7. | PERSONAS RESPONSABLES..... | 185 |
| 8. | ANEXOS..... | 192 |
| | A. CONTRATO DE FIDEICOMISO..... | 192 |
| | B. TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN..... | 192 |
| | C. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN..... | 192 |
| | D. CONTRATO DE LICENCIA..... | 192 |
| | E. ANEXO W: FORMATO A SER SUSCRITOS POR LOS TENEDORES..... | 192 |
| | F. EJEMPLO DE DISTRIBUCIONES..... | 192 |
| | G. OPINIÓN LEGAL..... | 192 |
| | H. OPINIÓN FISCAL..... | 192 |
| | I. BALANCE INICIAL DEL FIDEICOMISO A LA FECHA DE EMISIÓN..... | 192 |
| | J. REPORTE PREPARADO POR THE BOSTON CONSULTING GROUP, S.C..... | 192 |
| | K. MEMORÁNDUM PREPARADO POR EL ASESOR LEGAL DE CIERTAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA EL RETIRO..... | 192 |

LOS ANEXOS FORMAN PARTE INTEGRAL DEL PROSPECTO.

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 FIDUCIARIO EMISOR, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, IXE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., IXE GRUPO FINANCIERO, O CASA DE BOLSA BANORTE, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BANORTE.

1. INFORMACIÓN GENERAL

A. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Para los efectos del presente Prospecto, los términos que inician con mayúscula tendrán el significado que se les atribuye a continuación, mismos que serán aplicables tanto al singular como al plural de los términos definidos:

| TÉRMINO | DEFINICIÓN |
|--|--|
| “ <i>Activos Inmobiliarios</i> ” | Significa (i) los terrenos ubicados en el territorio nacional, que sean susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (ii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico. |
| “ <i>Administrador</i> ” | Significa CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso. |
| “ <i>Afiliada</i> ” | Significa respecto de cualquier Persona, cualquier Persona que dicha Persona, directa o indirectamente, Controle, que Controle a la misma Persona o que esté bajo Control común con ésta. |
| “ <i>AHM</i> ” | Significa Asociación Hipotecaria Mexicana, A.C. |
| “ <i>Amortización</i> ” | Significan los Flujos Brutos y los Saldos Remanentes pagaderos a los Tenedores, que se aplicarán en primer lugar para pagar el Monto de Amortización Parcial, hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) y, después, para pagar las Distribuciones; <u>en el entendido que</u> los Certificados serán totalmente amortizados en la fecha que ocurra primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Anticipada. |
| “ <i>Amortización Total Anticipada</i> ” | Significa la Amortización, previa a la Fecha de Vencimiento, por la totalidad del Valor Nominal Ajustado, que podrá llevar a cabo el Fiduciario, previa instrucción del Representante Común, en caso de que ocurra y continúe un Evento de Amortización Total Anticipada. |
| “ <i>Aportación Inicial</i> ” | Significa la cantidad que aporta el Fideicomitente al Patrimonio del Fideicomiso al momento de su constitución, consistente en la cantidad de \$1,000.00 (Un Mil Pesos 00/100 M.N.). |
| “ <i>Aportaciones del Fideicomisario B</i> ” | Significa las cantidades que se compromete aportar el Fideicomisario B, equivalentes al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones y la Reserva para Gastos de Mantenimiento, para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento en términos del Contrato de Fideicomiso. |
| “ <i>Asamblea de Tenedores</i> ” | Significa cualquier asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles, en términos del Contrato de Fideicomiso, la LMV y LGTOC que cumplan con los requisitos aplicables para ser consideradas como tales. |

| | |
|--|--|
| “Auditor Externo” | Significa Deloitte México – Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso. |
| “BMV” | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquiera de sus sucesores o cesionarios. |
| “Capital I” | Significa el grupo de sociedades establecidas por los Funcionarios Clave o sus colaboradores en la actividad de inversión inmobiliaria. |
| “Capital I Servicios” | Significa Capital I, Servicios México, S.A de C.V. |
| “Capital I SOFOM” | Significa Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada, sociedad a través de la cual el Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Empresas Promovidas, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. |
| “Certificados Bursátiles” o “Certificados” | Significa los certificados bursátiles fiduciarios a ser emitidos por el Fiduciario Emisor conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Título, la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV. |
| “Circular Única de Emisoras” | 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 y sean adicionadas, complementadas o de cualquier otra forma modificadas de tiempo en tiempo. |
| “CNBV” | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| “Colocación” | Significa la colocación de los Certificados Bursátiles por medio de oferta pública a través de la BMV, con la intervención del Intermediario Colocador. |
| “Comité de Inversiones” | Significa el órgano creado e integrado en términos de la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso. |
| “Comité Técnico” | Significa el órgano creado e integrado en términos de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso y conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables. |
| “CONAPO” | Significa Consejo Nacional de Población. |
| “CONAVI” | Significa la Comisión Nacional de Vivienda. |
| “Conducta de Destitución Con Causa” | Significa (i) que el Administrador o los Funcionarios Clave cometan un delito de índole patrimonial, o actúen con dolo, mala fe o negligencia grave respecto de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración; (ii) que el Administrador proporcione en información falsa con respecto a las Inversiones, a las Empresas Promovidas o a los Activos Inmobiliarios que tenga como consecuencia un Evento Adverso Significativo; (iii) que el Administrador o los Funcionarios Clave incumplan con sus obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de |

| | |
|--|---|
| | <p>Administración y dicho incumplimiento cause un Efecto Adverso Significativo, y además el mismo no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que se tenga conocimiento del mismo; (iv) que el Administrador o los Funcionarios Clave utilicen los recursos para cualesquier fines distintos a los previstos en el Contrato de Fideicomiso; (v) que el Administrador, Capital I SOFOM o las Empresas Promovidas, según sea el caso, no depositen en la Cuenta de Distribución a Inversionistas los recursos provenientes de una Desinversión en los plazos que, para dicha Desinversión, haya aprobado el Comité de Inversiones; (vi) que el Administrador no entregue al Fiduciario el Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso, y que dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la terminación del plazo establecido en dicha Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso; (vii) que el Administrador o los Funcionarios Clave realicen actividades que compitan directamente con las del CKD CAPITALAND, tomando en consideración que podrán constituir ciertos otros fondos en los términos del Contrato de Fideicomiso; (viii) que se inicie por o en contra del Administrador un procedimiento tendiente a ser declarado en concurso mercantil, o sea declarado en concurso mercantil, o sea disuelto o liquidado; (ix) que el Fideicomisario B incumpla con su obligación de realizar o mantener las Aportaciones del Fideicomisario B en los términos del Contrato de Fideicomiso; (x) que los Funcionarios Clave dejen de tener el Control sobre el Administrador; y (xi) que el Administrador, en caso de que 1 (uno) de los Funcionarios Clave renuncie o sea removido, deje de proponer al Comité Técnico al sustituto de dicho Funcionario Clave en términos de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso. En el caso de los incisos (i), (ii) y (iii), deberá existir una determinación en el sentido señalado, mediante sentencia de segunda instancia adversa al Administrador o los Funcionarios Clave, según corresponda, ratificando los términos de la sentencia emitida en ese mismo sentido en primera instancia o, en su defecto, sentencia firme, en ambos casos dictada por un juez o tribunal (jurisdiccional o arbitral) competente.</p> |
| <p><i>“Conducta Inhabilitadora”</i></p> | <p>Significa, respecto de cualquier Persona, fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por o de dicha Persona, respecto de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración, o con respecto al cumplimiento de la legislación aplicable.</p> |
| <p><i>“Consortio”</i></p> | <p>Significa el conjunto de Personas vinculados entre sí por una o más Personas físicas que integrando un grupo de Personas, tengan el Control de los primeros.</p> |
| <p><i>“Contraprestación del Administrador”</i></p> | <p>Significa la contraprestación anual que será pagada semestralmente, por semestre anticipado, que en términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a recibir del Fideicomiso Emisor o de sus Afiliadas, por las cantidades siguientes: (i) el 2% del Monto Base, durante el Periodo de Inversiones, con cargo a la Cuenta de Inversiones y (ii) el 1.5% del Monto Base Ajustado, durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido que para el caso</p> |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <p>del inciso (ii), a propuesta del Administrador, el Comité Técnico podrá autorizar, sin el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes, (a) un aumento de porcentaje hasta un 2% (dos por ciento) del Monto Base Ajustado, o (b) que la Contraprestación del Administrador consista en un monto fijo anual que no podrá exceder de \$15,000,000.00 (quince millones de de Pesos 00/100 M.N.). En el supuesto de que el Periodo de Inversiones se prorrogue, la Contraprestación del Administrador se determinará como si se tratara del Periodo de Desinversiones en los términos antes señalados. No obstante lo anterior, el Administrador podrá reducir el monto de la Contraprestación del Administrador, a su entera discreción, durante cualquier momento de la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Además, en caso de que las Empresas Promovidas llegaren a realizar pagos al Administrador por los servicios que éste último les preste directamente, dichos pagos serán descontados del monto debido por concepto de Contraprestación del Administrador. En todos los casos, la Contraprestación del Administrador será pagada con el correspondiente IVA.</p> |
| “ <i>Contrato de Administración</i> ” | <p>Significa el Contrato de Administración en términos del cual CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., fungirá como el Administrador, tal y como sea modificado de tiempo en tiempo. Se incluye una copia al presente como Anexo “C”.</p> |
| “ <i>Contrato de Colocación</i> ” | <p>Significa el contrato de colocación de fecha 30 de marzo de 2011, celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador en relación con la Emisión de los Certificados.</p> |
| “ <i>Contrato de Licencia</i> ” | <p>Significa el contrato de licencia de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre Capital I Servicios México, S.A. de C.V. y el Fiduciario, en términos del cual se otorga al Fiduciario Emisor una licencia temporal y revocable para el uso de la marca CAPITALAND, tal y como sea modificado de tiempo en tiempo. Se incluye una copia al presente como Anexo “D”.</p> |
| “ <i>Contrato de Fideicomiso</i> ” | <p>Significa el fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios constituido mediante el contrato de fideicomiso número F/302490 de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común. Se incluye una copia al presente como Anexo “A”.</p> |
| “ <i>Contratos de Desinversión</i> ” | <p>Significan cualquier contrato, convenio, instrumento, documento o acto jurídico por virtud de los cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo una Desinversión.</p> |
| “ <i>Contratos de Inversión</i> ” | <p>Significan cualquier contrato, convenio, instrumento, documento o acto jurídico por virtud de los cuales el Fiduciario se obligará a llevar a cabo una Inversión.</p> |
| “ <i>Control</i> ” | <p>Significa a capacidad de una Persona o grupo de Personas, de llevar a cabo uno o más de los actos siguientes: (i) 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; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o</p> |

| | |
|--|--|
| | indirectamente, ejercer el voto respecto de más del 50% (cincuenta por ciento) del capital social de una Persona moral; o (iii) 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. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, el caso del Control de los Funcionarios Clave sobre el Administrador, se entenderá que existe Control por medio de la participación actual de Capital I Servicios, S.A. de C.V. en el capital social del Administrador. |
| <i>“Cuenta de Distribución a Inversionistas”</i> | Significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso en la que se depositarán todos los Flujos Brutos provenientes de las Inversiones. |
| <i>“Cuenta de Inversiones”</i> | Significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso en la que se depositará el Monto Asignado a Inversiones. |
| <i>“Cuenta del Fideicomisario B”</i> | Significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso en la que se depositará la totalidad de las Aportaciones del Fideicomisario B, y la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario B derivadas de las Aportaciones del Fideicomisario B, en términos del Contrato de Fideicomiso (es decir el producto de las inversiones realizadas con las Aportaciones del Fideicomisario B). |
| <i>“Cuenta General”</i> | Significa la cuenta que deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario Emisor en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso en la que se depositará el Monto Total de la Emisión. |
| <i>“Cuentas” o “Cuentas del Fideicomiso”</i> | Significa de forma conjunta, la Cuenta General, la Cuenta de Inversiones, la Cuenta del Fideicomisario B, la Cuenta de Distribución a Inversionistas, la Cuenta del Fideicomisario B, las cuentas que se constituyan para mantener las Reservas y las demás cuentas y subcuentas a nombre del Fideicomiso. |
| <i>“Daños”</i> | Tiene el significado atribuido en términos de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Desinversiones”</i> | Significa, respecto de las Inversiones realizada por el Fiduciario o Capital I SOFOM en Empresas Promovidas para que las mismas adquieran Activos Inmobiliarios: (i) la venta o enajenación de las acciones (o derechos similares) emitidas por Empresas Promovidas de las que el Fiduciario Emisor sea titular, (ii) la amortización de las acciones (o derechos similares) representativas del capital de las Empresas Promovidas, (iii) las disminuciones de capital de las Empresas Promovidas, o (iv) cualquier recuperación de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso Emisor, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, el pago de dividendos y financiamientos (tanto principal como intereses) otorgados por el Fideicomiso Emisor y/o Capital I SOFOM a las Empresas Promovidas. |
| <i>“Destitución Con Causa”</i> | Significa la destitución del Administrador ante la existencia de una Conducta de Destitución con Causa, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.7 del Contrato de Fideicomiso. |

| | |
|---|--|
| <i>“Destitución Sin Causa”</i> | Significa la destitución del Administrador sin que exista una Conducta de Destitución con Causa, según sea resuelto por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 9.8 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Día Hábil”</i> | Significa cualquier día del año distinto de sábado, domingo o cualquier otro día en el cual las instituciones de crédito en México, estén obligadas a mantener sus puertas cerradas y suspender operaciones conforme al calendario que para tal efecto publica anualmente la CNBV. |
| <i>“Distribuciones”</i> | Significa las distribuciones que realice el Fiduciario Emisor de los Flujos que ingresen al Fideicomiso Emisor, entre los Tenedores y el Fideicomisario B, en las proporciones que les correspondan de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Distribuciones por Cambio de Administrador”</i> | Significa la distribución que el Fideicomisario B tendrá derecho a recibir del Fiduciario Emisor en caso de Destitución Sin Causa del Administrador, la cual será calculada de la misma manera que se calculan las distribuciones al Fideicomisario B, conforme a las Cláusulas 16.3(c) (i) y 16.3(d) del Contrato de Fideicomiso (la suma de las dos), considerando como si (i) todas las Inversiones hubieran sido Desinvertidas al Valor de las Inversiones, según el mismo sea determinado por el Valuador Independiente dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se decida la Destitución Sin Causa, y (ii) los recursos obtenidos de dichas Desinversiones hubieran sido distribuidos en términos de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso en la fecha en que se decida la Destitución Sin Causa, con independencia de la fecha efectiva de la destitución de que se trate. |
| <i>“Distribuciones de Montos no Dispuestos”</i> | Significa las distribuciones que se hagan a los Tenedores, de tiempo en tiempo, de los Saldos Remanentes en términos de la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Efectivo del Fideicomiso”</i> | Significa las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas. |
| <i>“Efectivo Distribuible”</i> | Significa el monto de los Flujos Brutos que se encuentren depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas. |
| <i>“Efecto Adverso Significativo”</i> | Significa un evento (i) que tenga como consecuencia un efecto adverso relevante para la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, cuantificable en un monto igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, (ii) que no sea subsanable en un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles, y (iii) que no sea resultado de un cambio en condiciones macroeconómicas o de actos de terceros que no sean parte del Contrato de Fideicomiso o de sus Afiliadas. |
| <i>“Emisión”</i> | Significa la emisión de los Certificados Bursátiles que el Fiduciario Emisor realice de conformidad con las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables. |
| <i>“EMISNET”</i> | Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV. |
| <i>“Empresas Promovidas”</i> | Significa los vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos, en los que el Fiduciario Emisor, por instrucciones del Administrador, realice Inversiones a efecto de que |

| | |
|--|--|
| | éstos adquieran Activos Inmobiliarios en términos del Contrato de Fideicomiso; incluyendo, sin limitación, a Capital I SOFOM, la cual es una Empresa Promovida para todos los efectos de este Contrato. |
| <i>“ENIGH”</i> | Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía. |
| <i>“Evento de Amortización Total Anticipada”</i> | Significa que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) que al final del Periodo de Inversiones, no se hayan realizado Inversiones equivalentes a más del 60% (sesenta por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; en cuyo caso la Amortización de los Certificados Bursátiles se realizará mediante liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo que para tal efecto resuelva la Asamblea de los Tenedores; (ii) que se lleven a cabo todas las Desinversiones con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, para cuyos efectos se tomarán en cuenta, en su caso, las Inversiones declaradas por el Comité Técnico como pérdidas tal y como si fueran Desinversiones realizadas; o (iii) el incumplimiento en la Desinversión de la totalidad de las Inversiones en la Fecha de Vencimiento. |
| <i>“Evento de Sustitución”</i> | Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Cláusula 12.2 inciso (s) del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Fecha de Amortización Total Anticipada”</i> | Significa la fecha, previa a la Fecha de Vencimiento, determinada, en su caso, por el Administrador, en la que se realice la Amortización Total Anticipada de los Certificados Bursátiles, por actualizarse alguno de los Eventos de Amortización Total Anticipada. |
| <i>“Fecha de Conversión”</i> | Significa la Fecha de Pago en la cual, después de haber pagado el Monto de Amortización Parcial que corresponda a dicha Fecha de Pago, el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.). |
| <i>“Fecha de Depósito”</i> | Significa la fecha en la que el Fiduciario Emisor deberá realizar, con cargo a las Cuentas, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de pagar Gastos, constituir Reservas, realizar Inversiones Permitidas del Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos que correspondan y transferencias de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso. |
| <i>“Fecha de Emisión”</i> | Significa la fecha de emisión, liquidación y cruce de los Certificados Bursátiles. |
| <i>“Fecha de Pago”</i> | Significa cualquiera de las siguientes fechas: (i) las fechas que el Fiduciario señale como tales de conformidad con la cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (ii) la Fecha de Vencimiento, (iii) la Fecha de Amortización Total Anticipada, cuando ésta proceda, o (iv) la fecha determinada por el Comité de Inversiones, en el entendido que si cualquiera de dichos días no es un Día Hábil, entonces la Fecha de Pago será el Día Hábil inmediato siguiente. |

| | |
|--|---|
| <i>“Fecha de Registro”</i> | Significa el sexto Día Hábil anterior a cualquier Fecha de Pago. |
| <i>“Fecha de Vencimiento”</i> | Significa el 27 de marzo de 2017, esto es, aproximadamente 6 (seis) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido que dicho plazo podrá prorrogarse en 2 (dos) ocasiones, por 2 (dos) años en cada caso, cuando así lo solicite el Administrador, previa opinión del Comité de Inversiones, y la autorización correspondiente de la Asamblea de Tenedores. |
| <i>“Fideicomisario B”</i> | Significa CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., respecto de las distribuciones que le correspondan al Fideicomisario B en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Fideicomisarios”</i> | Significa (i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios; y (ii) el Fideicomisario B, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título. |
| <i>“Fideicomisarios A” o “Tenedores”</i> | Significa los Tenedores de los Certificados Bursátiles, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Título. |
| <i>“Fideicomiso Emisor”</i> | Significa el Fideicomiso irrevocable de emisión número F/302490 de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. |
| <i>“Fideicomitente”</i> | Significa Capital I SOFOM. |
| <i>“Fiduciario Emisor”</i> | Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea que sea subsecuentemente designado como Fiduciario Emisor de conformidad con el Contrato del Fideicomiso. |
| <i>“Fines del Fideicomiso”</i> | Significa la responsabilidad del Fideicomiso de administrar el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Flujos”</i> | Significa los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario (i) en su calidad de propietario de las acciones (o tenedor de derechos similares o equivalentes) representativas del capital social de las |

| | |
|---|---|
| | Empresas Promovidas y de Capital I SOFOM, (ii) en cumplimiento de los Contratos de Inversión o en ejercicio de sus derechos bajo los mismos, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, por concepto de reducciones de capital, amortizaciones de acciones, dividendos y pagos de principal e intereses de cualesquiera financiamientos otorgados a Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, (iii) en cumplimiento de los Contratos de Desinversión o en ejercicio de sus derechos bajo los mismos, y (iv) como ingresos por cualquier razón distinta a los intereses derivados de las Inversiones Permitidas del Efectivo. |
| <i>“Flujos Brutos”</i> | Significa los Flujos que sean depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas, menos las reservas que el Administrador considere necesario constituir para cubrir cualquier obligación ordinaria o contingente a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, distinta de impuestos y demás contribuciones. |
| <i>“Flujos Netos”</i> | Significa los Flujos Brutos que sean depositados en la Cuenta de Distribución a Inversionistas, menos todas las retenciones y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable en relación con los Flujos Brutos. |
| <i>“Funcionarios Clave”</i> | Significa los señores Juan Carlos Braniff Hierro, José Carlos Balcázar Banegas y Jorge Hierro Molina, o cualquier otra personas que los substituya en el términos del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Gastos”</i> | Significa conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Asesoría Independiente y los Gastos de Inversión. |
| <i>“Gastos de Asesoría Independiente”</i> | Significa los pagos por concepto de honorarios (incluyendo IVA y gastos correspondientes) incurridos por el Fideicomiso y pagaderos a terceros expertos independientes que presten asesoría en beneficio de los Tenedores. |
| <i>“Gastos de Emisión y Colocación”</i> | Significa las comisiones, gastos, cuotas, derechos y demás erogaciones que se generen con motivo de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario Emisor por escrito, incluyendo, sin limitación, el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y a la BMV, los pagos que deban hacerse al Indeval por su depósito, los pagos iniciales al Representante Común y al Fiduciario Emisor por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios del Auditor Externo, otros auditores, asesores legales incluyendo asesores fiscales y otros abogados, consultores, los honorarios, comisiones y gastos pagaderos de conformidad con el Contrato de Colocación y viáticos, que deberán ser cubiertos por el Fiduciario Emisor con cargo a los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación. |
| <i>“Gastos de Inversión”</i> | Significa todos los gastos que por instrucción escrita del Administrador, el Fiduciario Emisor deba erogar (o el Administrador erogue en representación del Fideicomiso) con cargo a la Cuenta de Inversiones y la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al Contrato de Fideicomiso, para poder concretar las |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>Inversiones, para administrar las Inversiones y para realizar las Desinversiones, incluyendo, sin limitación, gastos para estudios técnicos, de factibilidad y ambientales, licencias, permisos, derechos de registro, derechos de agua, vigilancia, cercas e impuestos prediales y de traslado de dominio, así como las comisiones, gastos y honorarios legales, notariales, fiscales, contables, inmobiliarios y de cualquier otra naturaleza que la celebración de los Contratos de Inversión, la administración de las Inversiones, y la celebración de los Contratos de Desinversión requieran, según sea determinado de buena fe por el Administrador. Todos los Gastos de Inversión deberán realizarse a precio de mercado. Además, para el caso particular de que el Administrador requiera de los servicios de asesores financieros, el Administrador deberá obtener la autorización previa del Comité Técnico para llevar a cabo su contratación, si desea que se realice el pago de los gastos y honorarios correspondientes, con cargo a las Cuentas del Fideicomiso antes señaladas.</p> |
| <p>“Gastos de Mantenimiento”</p> | <p>Significa los gastos con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al Contrato de Fideicomiso, que se generen o sean necesarios para el mantenimiento de la Emisión, según sea determinado por el Administrador y notificado por escrito al Fiduciario, incluyendo, sin limitación el mantenimiento del registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado de los Certificados en la BMV, el cumplimiento de disposiciones legales aplicables, los gastos relacionados con Asambleas de Tenedores y gastos incurridos en términos de las Cláusula 6.4, 6.5 y 6.6 del Contrato Fideicomiso, gastos por concepto de primas derivadas de la contratación de seguros de responsabilidad profesional para las Personas Cubiertas; en el entendido que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los Gastos de Inversión.</p> |
| <p>“IETU”</p> | <p>Significa el impuesto empresarial a tasa única o, en su caso, cualquier impuesto que lo sustituya.</p> |
| <p>“Indeval”</p> | <p>Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.</p> |
| <p>“INFONAVIT”</p> | <p>Significa Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.</p> |
| <p>“Información Confidencial”</p> | <p>Significa la información relacionada con los negocios, operación y administración de cualquiera de las Empresas Promovidas, del Fideicomiso, del Fideicomitente, del Administrador y de sus respectivas Afiliadas, y demás información que se considere como información confidencial y/o información privilegiada en términos de la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y demás disposiciones aplicables, ya sea escrita o verbal, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, de carácter financiero, contable o legal, secretos comerciales, información relativa a investigación y desarrollo, posibles Inversiones y Desinversiones, mejoras, conocimientos técnicos (“know-how”), conceptos, diseños, procesos, técnicas, equipo, ideas, escritos, notas, planes de negocios, de mercadotecnia, de promoción, de publicidad y de comercialización, productos, servicios, listas de precios,</p> |

| | |
|--|---|
| | listas de personal, listas de clientes, proveedores, resultados de análisis y pruebas, proyecciones, información relacionada con nuevos proyectos relacionados con los negocios de cualquiera de las Personas antes referidas, así como cualquier información que sea resultado de la evaluación, negociaciones y discusiones respecto de cualquier operación que involucre a cualquiera de dichas Personas, así como el estado que guardan dichas negociaciones y cualquier información que se relacione con potenciales oportunidades de inversión por parte del Fideicomiso. |
| <i>“Intermediario Colocador”</i> | Significa conjuntamente Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o en su caso cualquier otra casa de bolsa que sea designada posteriormente por el Administrador como intermediario colocador para efecto de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales. |
| <i>“Inversiones”</i> | Significa las inversiones (distintas a Inversiones Permitidas del Efectivo) que realice el Fiduciario Emisor en (i) Empresas Promovidas para que las mismas adquieran Activos Inmobiliarios, y/o (ii) Capital I SOFOM para que la misma realice inversiones en las Empresas Promovidas o, en su caso, les otorgue financiamiento, cuyo destino sea precisamente la adquisición de Activos Inmobiliarios. Lo anterior, con cargo a la Cuenta de Inversiones y a la Cuenta del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador; en el entendido de que las inversiones se podrán realizar mediante (i) la adquisición de acciones o partes sociales (o derechos similares) en Empresas Promovidas; y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria aplicable, a Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, a efecto de que estas últimas adquieran Activos Inmobiliarios. |
| <i>“Inversiones Comprometidas”</i> | Significa las inversiones aprobadas en términos del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo de Inversiones, respecto de las cuales se haya adquirido un compromiso vinculante (incluyendo inversiones en las cuales se hayan previsto pagos a plazos) de realizar una Inversión que será completada una vez concluido el Periodo de Inversiones. |
| <i>“Inversiones Permitidas del Efectivo”</i> | Significa el Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas (salvo por lo que hace a los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B) que deberán ser invertidos, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, en (a) en valores (i) a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV con fecha de vencimiento del instrumento menor o igual a 1 (un) año; y (ii) que se encuentren total e incondicionalmente garantizados por el Gobierno Federal de México o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones, a su vez, se encuentren garantizadas por el Gobierno Federal de México; (b) en acciones de sociedades de inversión o trackers sobre los instrumentos descritos en el inciso (a) inmediato anterior; ó (c) en inversiones a través de reportos celebrados con valores descritos en el inciso (a) anterior. En todo caso, las Inversiones Permitidas deberán ser suficientemente |

| | |
|--|---|
| | liquidadas para permitir al Fiduciario cumplir con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y el plazo máximo de inversión no deberá exceder 1 (un) año. El Fiduciario únicamente podrá celebrar las operaciones antes indicadas con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V. o su equivalente de cualquier otra agencia calificadora. |
| “ <i>Inversionistas</i> ” | Significa de forma conjunta los Tenedores y el Fideicomisario B. |
| “ <i>IVA</i> ” | Significa el Impuesto al Valor Agregado o, en su caso, cualquier impuesto que lo sustituya. |
| “ <i>IXE Soluciones</i> ” | Significa IXE Soluciones, S.A. de C.V. SOFOM, Entidad Financiera Regulada, Ixe Grupo Financiero |
| “ <i>Ixe Grupo Financiero</i> ” | Significa Ixe Grupo Financiero, S.A.B. de C.V. |
| “ <i>LGSM</i> ” | Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles, tal y como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo. |
| “ <i>LGTOC</i> ” | Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, tal y como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo. |
| “ <i>LIC</i> ” | Significa la Ley de Instituciones de Crédito, tal y como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo. |
| “ <i>LISR</i> ” | Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, tal y como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo. |
| “ <i>LMV</i> ” | Significa la Ley del Mercado de Valores, tal y como la misma sea o haya sido modificada de tiempo en tiempo. |
| “ <i>México</i> ” | Significa los Estados Unidos Mexicanos. |
| “ <i>Miembro Independiente</i> ” | Significa aquella Persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido de que la independencia se calificará respecto de las Empresas Promovidas, del Administrador, del Fideicomisario B y del Fideicomitente. |
| “ <i>Miembros del Equipo de Administración</i> ” | Significa las personas físicas con amplia experiencia en inversiones del sector inmobiliario en México (incluyendo a los miembros del consejo de administración del Administrador) que se encuentren activamente involucrados en la búsqueda, selección, adquisición, enajenación, transferencia, administración de Activos Inmobiliarios y la disposición de Inversiones, según le sea notificado de tiempo en tiempo por el Administrador al Fiduciario Emisor, siempre y cuando dichos expertos en el sector inmobiliario se mantengan empleados o sean subcontratados por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas. |
| “ <i>Monto Asignado a Inversiones</i> ” | Significa la cantidad depositada en la Cuenta de Inversiones después de haber pagado los Gastos de Emisión y Colocación y de haber constituido la Reserva para Gastos de Mantenimiento y |

| | |
|--|--|
| | la Reserva para Gastos de Asesores Independientes, en términos de la Cláusula 15.2 y la Cláusula 16.1 (f) del Contrato de Fideicomiso, con cargo a la cual se podrá realizar el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador. |
| <i>“Monto Base”</i> | Significa la suma del Monto Asignado a Inversiones, los Gastos de Emisión y Colocación y la Reserva para Gastos de Mantenimiento. |
| <i>“Monto Base Ajustado”</i> | Significa Monto Invertido que se tenga registrado el último día del Periodo de Inversiones, el cual se disminuirá durante el Periodo de Desinversiones en cada fecha en que ocurra una Desinversión considerando para tales efectos el monto original de la Inversión y los Gastos de Inversión vinculados a la Desinversión respectiva y, en su caso, la pérdida que se hayan decretado, con respecto a la Inversión que corresponda. |
| <i>“Monto de Amortización Parcial”</i> | Significa, en cualquier Fecha de Pago que tenga lugar (i) antes de la Fecha de Conversión, la cantidad determinada por el Administrador pagadera a los Tenedores, y (ii) en la Fecha de Conversión, la cantidad que sea necesaria a efecto de lograr que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.). |
| <i>“Monto Invertido”</i> | Significa las cantidades dispuestas en la Cuenta de Inversiones con cargo al Monto Asignado a Inversiones que se utilice para realizar las Inversiones, pagar los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador, incluyendo los montos efectivamente destinados a la realización de Inversiones Comprometidas (sin incluir los montos simplemente segregados a fin de crear y fondear la Provisión para Inversiones Comprometidas); en el entendido además, de que el Monto Invertido incluye los montos correspondientes a Otros Gastos, los Gastos de Emisión y Colocación, y la Reserva para Gastos de Mantenimiento. |
| <i>“Monto Invertido en Conjunto”</i> | Significa el Monto Invertido y las Aportaciones del Fideicomisario B. |
| <i>“Monto Total de la Emisión”</i> | Significa la totalidad de los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles por el Fideicomiso. |
| <i>“Notificación de Disposición”</i> | Significa cualquier notificación realizada por el Administrador al Fiduciario Emisor en términos de la Cláusula 15 del Contrato de Fideicomiso a efecto de llevar a cabo cualquier disposición de las Cuentas, a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, para constituir Reservas, pagar Gastos, transferir recursos a las Cuentas, realizar Inversiones del Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Operaciones entre Partes Relacionadas”</i> | Significa una operación u otro arreglo (distinto a Inversiones a cargo de las Aportaciones del Fideicomisario B) que no esté expresamente prevista en el Contrato de Fideicomiso entre (i) el Fideicomiso o una Empresa Promovida; y (ii) el Administrador, cualquier Parte |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | Relacionada del Administrador o una Empresa Promovida. |
| <i>“Otros Gastos”</i> | Significa los gastos que, en su caso, se eroguen de conformidad con la Cláusula 18.6 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Parte Relacionada”</i> | Significa, respecto de cualquier Persona, según sea aplicable, las Personas: (i) que Controlen o tengan “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV) en una Persona moral que forme parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada al que la Persona pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de dicha Persona o de las Personas integrantes del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada; (ii) las Personas que tengan “poder de mando” (según dicho término se define en la LMV) en dicha Persona o en una Persona moral que forme parte de un “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada al que pertenezca dicha Persona; (iii) 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 (i) y (ii) anteriores, así como los socios y copropietarios de las Personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios; (iv) las Personas morales que sean parte del “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) o Afiliada al que pertenezca la Persona; y (v) las Personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (i) a (iii) anteriores, ejerzan el Control o “influencia significativa” (según dicho término se define en la LMV). |
| <i>“Patrimonio del Fideicomiso”</i> | Significa el patrimonio del Fideicomiso, mismo que se integrará principalmente por lo siguiente: (i) la Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión; (iii) las Reservas del Fideicomiso; (iv) las Aportaciones del Fideicomisario B; (v) las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones; (vi) los Flujos; (vii) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo, así como sus rendimientos; (viii) el producto de las Desinversiones, (ix) los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia, y (x) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Periodo de Desinversiones”</i> | Significa el período de 3 (tres) años, contado a partir del término del Periodo de Inversiones; <u>en el entendido que</u> dicho periodo se ampliará, en caso de autorizarse una o más prórrogas a la Fecha de Vencimiento. |
| <i>“Periodo de Inversiones”</i> | Significa el período de 3 (tres) años, contado a partir de la Fecha de Emisión; <u>en el entendido que</u> dicho periodo (i) podrá terminarse anticipadamente en caso de sustitución del Administrador o de utilizarse la totalidad del Monto Asignado a Inversiones, y (ii) podrá ampliarse con la aprobación del Comité Técnico en caso de autorizarse una o más prórrogas a la Fecha de Vencimiento. |
| <i>“Persona ”</i> | Significa una persona física, moral o cualquier otra entidad u organización. |
| <i>“Persona Cubierta”</i> | Significa el Administrador, el Fideicomitente, y sus Afiliadas, cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros, empleados, miembros, |

| | |
|--|---|
| | directivos y agentes del Administrador y del Fideicomitente y de cada uno de sus respectivas Afiliadas; el Fiduciario Emisor y el Representante Común, y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, agentes y otros representantes; cada Persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Inversiones y los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, incluyendo a Miembros Independientes; y cualquier otra Persona que preste sus servicios, a solicitud del Administrador al Fideicomiso, incluyendo los Miembros del Equipo de Administración. |
| <i>“Personas Autorizadas”</i> | Significa las Personas que sean funcionarios, consejeros, empleados, asesores, consultores o apoderados de cualquier Persona que tenga acceso a Información Confidencial, que requieran conocer la Información Confidencial para el desempeño de sus funciones y a las cuales se le haya informado de las restricciones establecidas en términos del presente documento en relación con la Información Confidencial. |
| <i>“Pesos” o “\$”</i> | Significa la moneda de curso legal en México. |
| <i>“Plazo de la Emisión”</i> | Significa 2,184 días, equivalentes a aproximadamente 6 años. |
| <i>“Provisión para Inversiones Comprometidas”</i> | Significa la provisión constituida a fin de realizar Inversiones Comprometidas en términos de la Cláusula 8.4 del Contrato Fideicomiso. |
| <i>“Reglamento Interior de la BMV”</i> | Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido y sea modificado de tiempo en tiempo. |
| <i>“Rendimientos de las Inversiones Permitidas del Efectivo”</i> | Significa el producto que el Fideicomiso obtenga como consecuencia de las Inversiones Permitidas del Efectivo del Fideicomiso (con exclusión de las inversiones de los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B). |
| <i>“Reporte Anual de Administración”</i> | Significa el reporte que deberá preparar el Administrador dentro de los primeros tres meses de cada año, que incluirá la información del Reporte Trimestral en comparación con el año que preceda a aquel que se reporta. |
| <i>“Reporte Trimestral”</i> | Significa el reporte trimestral que incluirá un resumen de (i) del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (ii) de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso, de las Empresas Promovidas y sus Activos Inmobiliarios respecto del trimestre inmediato anterior; (iii) de las Inversiones del Fideicomiso realizadas durante el trimestre que se esté reportando; (iv) de los gastos incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, distintos a aquellos que se presentan en el Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento; y (v) de las distribuciones y pagos por concepto de Contraprestación del Administrador realizados durante el trimestre anterior |
| <i>“Reporte de Distribuciones”</i> | Significa el reporte a ser elaborado por el Fiduciario Emisor, por instrucciones y con base en la información que, en su caso, le proporcione el Administrador, a más tardar el onceavo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, mismo que deberá elaborar y entregar al |

| | |
|---|---|
| | Administrador y al Representante Común, estableciendo el monto y cálculo del Efectivo Distribuible, el Flujo Bruto, el Flujo Neto, las Distribuciones a los Tenedores, los Saldos Remanentes, las Distribuciones al Fideicomisario B y demás cantidades a ser pagadas en la Fecha de Pago de que se trate, en términos de la Cláusula 21 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Reporte de Saldos en las Cuentas”</i> | Significa el reporte a ser elaborado por el Fiduciario Emisor dentro de los primeros tres Días Hábles de cada mes, mediante el cual se entregue al Administrador y al Representante Común información por lo que hace a las cantidades que integren cada una de las Cuentas, en términos de la Cláusula 21 del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento”</i> | Significa el reporte al que se hace mención en la Cláusula Vigésima Segunda del Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Representante Común”</i> | Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios o quien sea posteriormente designado como representante común de los Tenedores, quien tendrá la obligación general de ejercer los actos necesarios a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables. |
| <i>“Reserva para Gastos de Asesoría Independiente”</i> | Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábles siguientes, dentro de la Cuenta General (en la sub-cuenta correspondiente), por la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con el propósito de cubrir, hasta dónde alcance, los Gastos de Asesoría Independiente, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Reserva para Gastos de Mantenimiento”</i> | Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor en la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábles siguientes, dentro de la Cuenta General (en la sub-cuenta correspondiente), por la cantidad de \$12,500,000.00 (doce millones quinientos mil Pesos 00/100), con el propósito de cubrir los Gastos de Mantenimiento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Reserva para la Contraprestación del Administrador”</i> | Significa la reserva a ser constituida por el Fiduciario Emisor antes del término del Periodo de Inversiones, dentro de la Cuenta de Inversiones (en la sub-cuenta correspondiente) por la cantidad determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Inversiones, con el propósito de cubrir la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido de que la cantidad con la que se habrá de crear y fondear inicialmente la Reserva para la Contraprestación del Administrador se determinará con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones; en el entendido además de que el referido presupuesto se podrá revisar en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones. |
| <i>“Reservas”</i> | Significa conjuntamente la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva |

| | |
|---|---|
| | para la Contraprestación del Administrador. |
| “RNV” | Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV. |
| “Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversiones” | Significa, una vez concluido el Periodo de Inversiones, el saldo de la Cuenta de Inversiones en dicha fecha, menos las cantidades que constituyan la Reserva para Gastos de Mantenimiento, la Reserva para la Contraprestación del Administrador y la Provisión para Inversiones Comprometidas, que será distribuido a los Tenedores dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversiones en términos de lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso |
| “Saldos Remanentes” | Significa, según sea aplicable, de tiempo en tiempo, (i) el Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la fecha de terminación del Periodo de Inversiones; y (ii) el saldo a la Fecha de Vencimiento de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y una vez que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido que</u> los Saldos Remanentes no computarán como Distribuciones para efectos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso. |
| “SAT” | Significa el Servicio de Administración Tributaria. |
| “SHF” | Significa Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo. |
| Tenedor | Significa cada Personas propietarios de uno o más Certificados Bursátiles. |
| TIE | Significa la tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días más reciente publicada por Banco de México. |
| “TIR” | Significa tasa interna de retorno, es decir, la tasa de descuento con la cual el valor presente neto de una inversión es igual a cero. |
| “Título” | Significa el título único que ampare los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión, que deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 63 y 64 de la LMV y será suscrito y emitido en los términos del artículo 282 de la LMV. |
| “Valor de las Inversiones” | Significa el valor de mercado más reciente de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. |
| “Valor Nominal Ajustado” | Significa, para cualquier fecha, el resultado de restar, respecto de cada Certificado Bursátil, de su valor nominal en la Fecha de Emisión, cualquier cantidad que sea efectivamente pagada a los Tenedores respecto de cada Certificado Bursátil en términos del Contrato de Fideicomiso, hasta que el valor nominal ajustado sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.), e incluyendo hasta la fecha que corresponda. |
| “Valuador Independiente” | Significa Price, Risk & Operations, S.A. de C.V., o cualquier otra Persona de reconocido prestigio que lo sustituya en términos del |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | Contrato de Fideicomiso. |
| <i>“Vigencia del Fideicomiso”</i> | Significa el periodo de tiempo que corra desde la Fecha de Emisión y continuará, a no ser que se de por terminado anticipadamente, hasta el sexto aniversario de la Fecha de Emisión; en el entendido que la vigencia del Contrato de Fideicomiso será prorrogada en caso de que la Fecha de Vencimiento sea prorrogada. |

B. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante para tomar cualesquier decisión de invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios, y se complementa con la información más detallada incluida en otras secciones de este Prospecto. El público inversionista debe prestar especial atención a las consideraciones expuestas en la Sección “(1-c) Factores de Riesgo”, misma que conjuntamente con la demás información incluida en el presente Prospecto debe ser leída con especial cuidado y detenimiento.

Introducción

Por medio del presente Prospecto se busca aportar a los interesados los elementos suficientes para que puedan valorar la oportunidad de inversión que representa la adquisición de los Certificados Bursátiles.

La Emisión de los Certificados Bursátiles se estructurará mediante la constitución de un Fideicomiso Emisor, el cual llevará a cabo una emisión y colocación de Certificados Bursátiles. El referido Fideicomiso Emisor se constituirá con la Aportación Inicial que realice el Fideicomitente y se fondeará con los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles, así como de las Aportaciones del Fideicomisario B.

El Fideicomiso Emisor depositará todos los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles en una Cuenta General. Con esos recursos realizará el pago de los Gastos de Emisión y Colocación. Asimismo, con los referidos recursos se tiene previsto crear y fondar la Reserva de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

Una vez que se realice lo anterior, con los recursos remanentes de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, los cuales representan más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Monto Total de la Emisión, serán depositados en la Cuenta de Inversiones y dicho monto constituirá el Monto Asignado a Inversiones. Será con cargo a la referida Cuenta de Inversiones que el Fideicomiso Emisor, con instrucciones del Administrador y las aprobaciones correspondientes del Comité de Inversiones, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda, procederá a realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. participa en la estructura del Fideicomiso Emisor en dos formas. Por una parte, en calidad de Fideicomisario B, como co-inversionista del Fideicomisario Emisor en las Inversiones. Y por otra parte, como Administrador. CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad anónima promotora de inversión de reciente constitución. La sociedad fue constituida por Capital I Servicios e Ixe Soluciones, una institución financiera mexicana con solidez financiera. CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. aportaciones equivalentes al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto por el Fiduciario de la Cuenta de Inversiones y la Reserva para Gastos de Mantenimiento, para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Las referidas Aportaciones del CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Fideicomisario B, aseguran que los intereses en las funciones que lleve a cabo como Administrador estén alineados en la toma de decisiones de las Inversiones.

El Fideicomiso Emisor realizará las Inversiones en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas, los cuales serán (a) terrenos ubicados en el territorio nacional, que sean susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (b) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos.; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico Conforme se explicará más adelante, se considera que estas Inversiones representan una buena oportunidad de negocio y con potencial para generar ganancias para los Tenedores.

Todas las Inversiones habrán de someterse por el Administrador a la consideración de un Comité de Inversiones, el cual se conformará por expertos en el sector inmobiliario tanto del Administrador, como de los

Tenedores, y miembros independientes. Adicionalmente, para todas las Inversiones habrá de existir autorización del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, dependiendo de los montos que representen las Inversiones, según se explicará más adelante. En este sentido, el esquema para la toma de decisiones para la realización de las Inversiones será resultado de un amplio análisis de las oportunidades para invertir en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas.

En principio se tiene contemplado que las Inversiones se lleven a cabo durante el Periodo de Inversiones, el cual durará 3 años, aunque podrá prorrogarse en los términos que se explican más adelante. Al término del Periodo de Inversiones, inicia el Periodo de Desinversiones, durante el cual, el Administrador deberá realizar la venta de los Activos Inmobiliarios en forma paulatina, de tal forma que al concluir el referido Periodo de Desinversiones ya no se tengan en propiedad Activos Inmobiliarios.

Los recursos que se obtengan de las Desinversiones serán los que generen los flujos para el Fideicomiso Emisor que permitirán realizar Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda a cada uno de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Propuesta de Inversión

El Fideicomiso Emisor estará enfocado en la inversión en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas, que serán (i) los terrenos ubicados en territorio nacional, susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente de tipo económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (ii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico. Lo anterior, lo hará por medio de la adquisición de acciones o financiamiento de Empresas Promovidas, que realizarán la compra y venta directa de dichos Activos Inmobiliarios.

En el contexto actual del país, existe una gran oportunidad de adquirir terrenos que representan excelentes locaciones para desarrollar vivienda, que puedan venderse en un mediano plazo, a precios que representen ganancias para el Fideicomiso Emisor, y, consecuentemente, para los Tenedores.

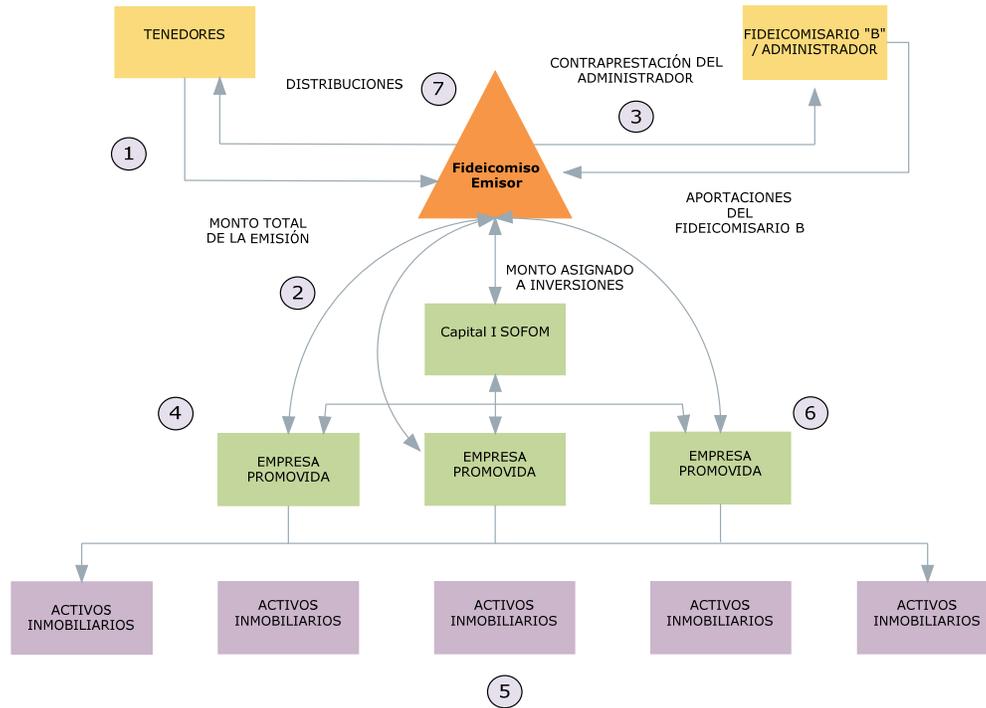
Las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan como objeto principal la adquisición de Activos Inmobiliarios que representen una buena oportunidad de negocio, en el sentido de que puedan venderse en el futuro a precios sustancialmente mayores a los de adquisición. La oportunidad de negocio se sustenta en las siguientes bases: (i) la necesidad actual de liquidez de un número importante de desarrolladores inmobiliarios en México, que cuentan en sus activos con importantes reservas territoriales; (ii) perspectivas favorables para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años, lo que implicará una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios que sean susceptibles a destinarse al desarrollo de nueva vivienda; y (iii) la amplia variedad y flexibilidad en la estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser objeto de opciones de venta pactadas de antemano con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser vendidos a terceros en el mercado; los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su posterior venta.

El Fideicomiso Emisor realizará todas las Inversiones en forma profesional, debiendo contar siempre con instrucción del Administrador y la autorización u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda; en el entendido de que todas las Inversiones deberán contar con la autorización del órgano competente del Fideicomiso Emisor que corresponda, esto es, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, dependiendo de la proporción que represente la Inversión de que se trate respecto al total del Patrimonio del Fideicomiso.

Estructura de la Emisión

A continuación se presenta una descripción esquemática de la estructura que habrá de emplearse para la realización de la Emisión:

ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN



Como puede observarse en el diagrama, la estructura de la Emisión se implementará de la siguiente forma:

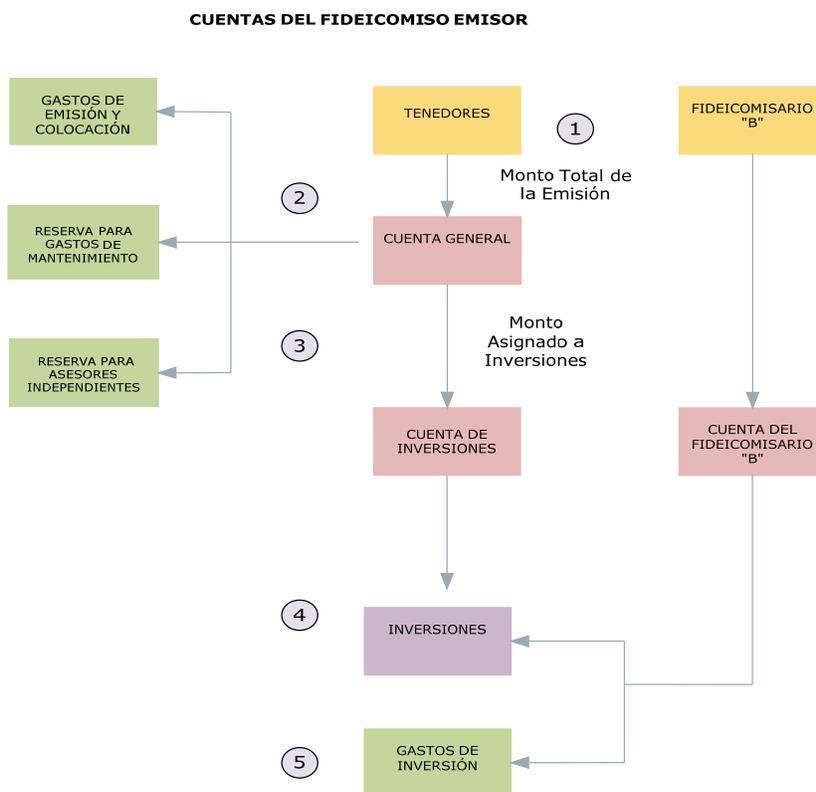
- (1) En primer lugar se constituirá el Fideicomiso Emisor con la Aportación Inicial del Fideicomitente. El Fideicomiso Emisor realizará la emisión y colocación de los Certificados, de los cuales se obtendrá el Monto Total de la Emisión.
- (2) En la Fecha de la Emisión o en cuanto sea posible, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de los Gastos de Emisión y Colocación, y constituirá la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. Como resultado de lo anterior, la cantidad remanente constituirá el Monto Asignado a Inversiones.
- (3) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de la Contraprestación del Administrador.
- (4) Durante el Periodo de Inversiones, conforme se vayan requiriendo recursos para realizar las Inversiones, el Administrador, después de obtener la aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda, y, cuando así proceda, se obtenga la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fideicomiso Emisor para que libere los recursos que le sean necesarios para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión.

En esos momentos, el Fiduciario Emisor deberá requerir al Fideicomisario B realice la Aportaciones del Fideicomisario B que correspondan, a fin de que entregue una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones para cubrir la Inversión y los Gastos de Inversión de que se trate. Para tal efecto, el Fiduciario Emisor realizará las Inversiones por el medio que resulte más conveniente, incluyendo directamente a la Empresa Promovida o mediante la aportación de capital u otorgamiento de financiamiento a Capital I SOFOM para que a su vez realice la Inversión correspondiente en la Empresa Promovida.

- (5) Las Empresas Promovidas realizarán la adquisición de los Activos Inmobiliarios. Las Inversiones y administración de dichos Activos Inmobiliarios será responsabilidad del Administrador, por cuyos servicios obtendrá la Contraprestación del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor.
- (6) Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirán vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a Capital I SOFOM, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM, por los conceptos anteriores, los transferirá vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.
- (7) Por último, el Fideicomiso Emisor recibirá todos los Flujos y realiza las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título.

Cuentas del Fideicomiso

A continuación se incluye una descripción esquemática del manejo de los recursos que ingresan al Fideicomiso Emisor en calidad de Aportación Inicial del Fideicomitente, Monto Total de la Emisión, y Aportaciones del Fideicomisario B:



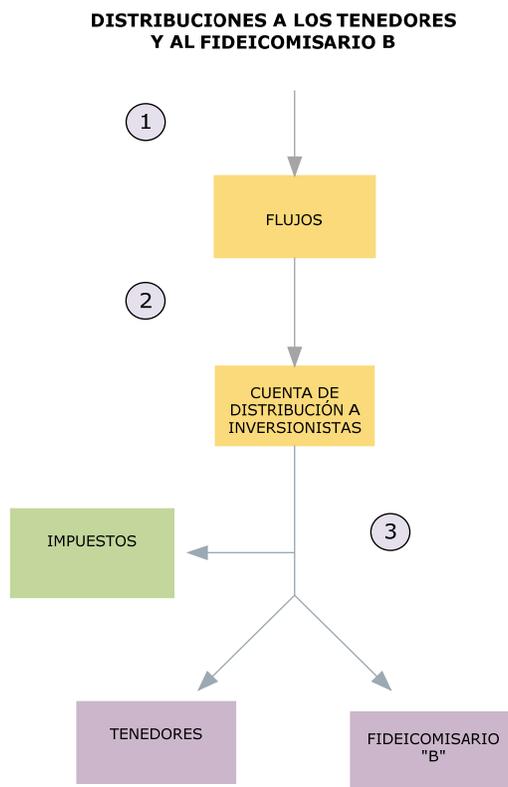
Como se desprende del diagrama, el manejo de los recursos en cuestión se dará de la manera siguiente:

- 1) La Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto Total de la Emisión se depositan en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.

- 2) Con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso, se realizará el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y serán creadas y fondeadas la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Asesores Independientes.
- 3) Una vez realizado lo indicado en los numerales anteriores, los recursos remanentes se transfieren a la Cuenta de Inversiones y dicha cantidad inicial constituirá el Monto Asignado a Inversiones.
- 4) Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración. Los recursos que efectivamente sean utilizados de la Cuenta de Inversiones constituye el Monto Invertido.
- 5) Como parte del proceso para realizar Inversiones, el Administrador debe de identificar y analizar detalladamente oportunidades para adquirir Activos Inmobiliarios y previa obtención de las autorizaciones necesarias, solicita al Fideicomiso Emisor que libere los recursos de la Cuenta de Inversiones que requiere para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión que correspondan. Una vez que la Inversión haya sido debidamente aprobada, el Fiduciario Emisor debe de solicitar al Fideicomisario B realizar la Aportación del Fideicomisario B que corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto que resulta del Monto Invertido, más las Aportaciones del Fideicomisario B, constituye el Monto Invertido en Conjunto.

Distribuciones de los Flujos

El diagrama que aparece a continuación contiene una descripción esquemática de las Distribuciones de los Flujos que se obtienen de las Desinversiones:



- 1) Los Flujos que se generen por las Desinversiones ingresarán al Fideicomiso Emisor, principalmente por concepto de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, venta de acciones, u otras similares o

equivalentes, según corresponda, por parte de las Empresas Promovidas y Capital I SOFOM. Dichos Flujos se depositarán en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.

- 2)** Con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable.
- 3)** También con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en el orden de prelación siguiente:
 - (a) *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
 - (b) *Segundo*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
 - (c) *Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
 - (d) *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

Para efectos ilustrativos, se adjunta al presente Prospecto, como **Anexo “G”**, un ejemplo numérico de la forma en que se determinarán y calcularán las Distribuciones.

Objetivo y Estrategia de las Inversiones

En todo momento el Fideicomiso Emisor y el Administrador buscarán que las Inversiones incrementen el valor a largo plazo de los Certificados Bursátiles. No obstante, cabe señalar que no existe una obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados. Incluso, los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno o este puede ser negativo.

El Fideicomiso Emisor se enfocará en la inversión en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas, los cuales serán (i) terrenos ubicados en territorio nacional, susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente de tipo económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (ii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico. Lo anterior, lo hará por medio de la adquisición de acciones o financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria, de Empresas Promovidas, que realizarán la compra y venta directa de dichos terrenos o derechos. Las Empresas Promovidas

serán vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos, que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios.

Las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios que representen una buena oportunidad de negocio, en el sentido de que puedan venderse en el futuro a precios sustancialmente mayores al precio de adquisición correspondiente. La oportunidad de negocio se sustenta en las siguientes bases: (i) la necesidad actual de liquidez de muchos desarrolladores inmobiliarios y otros participantes del sector, que cuentan con importantes reservas territoriales; (ii) las favorables perspectivas para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años, lo que implicará una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios en donde desarrollar la vivienda nueva requerida; y (iii) la variedad de estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser sujetos de ofertas de venta pactadas de antemano con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser vendidos a terceros en el mercado; los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su venta.

Políticas Generales de la Emisión:

Los Certificados Bursátiles cumplirán con las disposiciones aplicables establecidas en la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y las demás disposiciones aplicables. Para una descripción más detallada de las políticas generales de la Emisión, se podrá consultar la Sección 3-F de este Prospecto.

Protección a los Intereses de los Tenedores

En términos generales, los Tenedores contarán con las protecciones previstas en el inciso c) del artículo 7 de la Circular Única de Emisoras, así como acceso a la información que en términos de la misma Circular Única de Emisoras debe publicarse. Para una descripción más detallada de las medidas de protección a los intereses de los Tenedores, se podrá consultar la Sección 3-F de este Prospecto.

Plan de Negocios y Calendario de Inversiones

El Plazo de la Emisión será en principio de 6 años. No obstante, el mismo podrá prorrogarse en 2 (dos) ocasiones, por 2 (dos) años en cada caso, cuando así lo solicite el Administrador, previa aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda, y autorización del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según corresponda. En este sentido, el Plazo de la Emisión será inicialmente de 6 (seis) años y podrá llegar a ser de hasta 10 (diez) años, dependiendo de que se realicen las referidas prorrogas.

El Plazo de la Emisión se dividirá en un Periodo de Inversiones y en un Periodo de Desinversiones, de 3 (tres) años cada uno. Ambos periodos también podrán prorrogarse cuando así lo determine el Administrador y lo autorice el Comité de Inversiones.

Durante el Periodo de Inversiones, el Fideicomiso realizará las Inversiones, a efecto de que las Empresas Promovidas adquieran los Activos Inmobiliarios. Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas venderán dichos activos o las acciones de las referidas Empresas Promovidas serán vendidas a un tercero, y entregarán al Fideicomiso Emisor los Flujos que se obtengan, ya sea vía el pago de dividendos, amortización de capital, producto de la venta de la acciones, el pago de crédito, o de cualquier otra forma similar o equivalente a las anteriores, al Fideicomiso Emisor y/o al Fideicomitente, según corresponda.

A continuación se proporciona un calendario de Inversiones potenciales, en el que las Inversiones se estiman como porcentajes en relación con el Monto Asignado a Inversiones:

CALENDARIO DE POSIBLES INVERSIONES

| Año del Periodo de Inversiones | Porcentaje del Monto Asignado a Inversiones, que se espera Invertir |
|---------------------------------------|--|
| 1 | Mínimo 50% |

| | |
|---|--------|
| 2 | 25-50% |
| 3 | 0-25% |

El Administrador

El Administrador será CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., una sociedad de reciente creación, constituida bajo las leyes de México y creada como un vehículo de propósito especial para participar en la estructura del Fideicomiso Emisor, cuyo objeto social le permite realizar las obligaciones establecidas a su cargo bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo banca de inversión, servicios de asesoría financiera, análisis de inversiones, administración de inversiones, entre otras. No obstante lo anterior, toda vez que el Administrador fue constituido como un vehículo de propósito específico, el negocio del Administrador constituirá en ejercer los derechos y obligaciones adquiridos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Los accionistas del Administrador son Capital I Servicios, una de las empresas Capital I, e IXE Soluciones, integrante de IXE Grupo Financiero.

El Administrador fue constituido el 2 de marzo de 2011, mediante escritura pública número 35,842, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo. El acta constitutiva del Fideicomitente se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio por lo reciente de su otorgamiento.

El Administrador fue constituido con un capital mínimo fijo de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) y un capital variable ilimitado. El capital social del Administrador se encuentra representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en tres series y dos clases correspondientes a capital fijo y capital variable.

El régimen corporativo del Administrador corresponde al establecido en la LMV y en la LGSM. La sociedad es administrada por un Consejo de Administración y las resoluciones correspondientes a su operación competen a dicho Consejo de Administración y a la asamblea de accionistas en términos de sus estatutos sociales.

Por tratarse de una sociedad de nueva creación, la misma aún no ha realizado operaciones en el mercado y no existen antecedentes directos y/o específicos que reportar sobre la misma. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular de Emisoras, no se presenta información adicional del Administrador con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado.

No obstante, es importante señalar que, a través de sus accionistas y Afiliadas, principalmente Capital I, e IXE Grupo Financiero, el Administrador ofrece una importante trayectoria y experiencia. Asimismo, el Administrador será dirigido y operado por las personas que dirigen a sus accionistas y Afiliadas, contando así con las herramientas, conocimientos y experiencia necesarios para llevar a cabo las funciones de administración del Fideicomiso Emisor que prevé este prospecto.

El Consejo de Administración de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., está integrado por Juan Carlos Braniff Hierro, Jorge Hierro Molina y Javier Molinar Horcasitas. El primero es Director General de Capital I, y el último es Director General de Ixe Grupo Financiero.

Los Funcionarios Clave del Fideicomiso Emisor, quienes forman parte de Capital I, estarán a cargo de la administración y manejo del Administrador durante la vigencia de la Emisión. En este sentido, su trabajo estará enfocado a conducir la administración del Fideicomiso Emisor, sus Inversiones y Desinversiones, así como de los fondos Capital I-1 y Capital I-2, mismos que actualmente administran.

Entre sus funciones, los Funcionarios Clave tendrán la responsabilidad de identificar y elaborar las propuestas de Inversión que, en su caso, se presentarán para su aprobación al Comité de Inversiones, al Comité Técnico del Fideicomiso Emisor, así como a la Asamblea de Tenedores, según corresponda. De acuerdo con la

determinación de dicho Comité, conducirán los procesos relacionados con la realización de las Inversiones y las Desinversiones del Fideicomiso Emisor.

Perfil de Capital I:

Capital I está conformado por un grupo de empresas que desde hace 4 años invierten, administran y operan fondos de inversión de capital de riesgo dedicados al mercado inmobiliario en México.

Capital I opera actualmente dos fondos de inversión inmobiliarios privados que invierten en diversos proyectos de vivienda económica, de interés social y media, en coinversión con una serie de desarrolladores inmobiliarios:

- El Fondo Capital I-1, creado en 2006, con recursos totales por 171 millones de pesos.
- El Fondo Capital I-2, creado en 2008, con recursos totales por 230 millones de pesos.

Los inversionistas del Fondo Capital I-1 y Capital I-2 son personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras. Entre los inversionistas institucionales que participan en estos fondos se encuentran el Fondo de Pensiones Bimbo, Grupo BAL, la Corporación Mexicana de Inversiones de Capital (Fondo de Fondos Nafin), Seguros BBVA Bancomer y Seguros Atlas.

Al 30 de junio de 2010, los recursos que se han invertido en conjunto por los Fondos Capital I-1 y Capital I-2, incluyendo reinversiones, ascienden a 381.7 millones de pesos. Esta inversión por los fondos implica la construcción de casi 14,700 viviendas en México, con un valor total de mercado en exceso de 4,000 millones de pesos.

Las empresas que conforman Capital I son:

- Capital I Servicios México, S.A. de C.V.
- Treetops Investments, LLC.
- Capital I Partners, LP.
- Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L.
- Capital I-2, LP.
- Capital I-2, una asociación en participación.
- CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.

Capital I Servicios México es la empresa que opera y administra los Fondos Capital I-1 y Capital I-2.

Treetops Investments es el socio administrador (“*General Partner*”) de los Fondos Capital I-1 y Capital I-2.

Capital I Partners es una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Ontario, Canadá, tenedora de las acciones de Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L.

Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L. es una sociedad de propósito específico constituida como vehículo de inversión del Fondo Capital I-1.

Capital I-2 L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Ontario, Canadá, y una de las Asociadas en la Asociación en Participación que constituye el vehículo de inversión del Fondo Capital I-2.

Capital I-2 A. en P. es el vehículo de inversión del Fondo Capital I-2.

Perfil de Ixe Grupo Financiero:

Ixe Grupo Financiero es una sociedad controladora financiera que integra servicios financieros de banca comercial y de inversión, intermediación bursátil, administración de fondos, financiamiento automotriz y financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

A lo largo de su historia ha sido considerado como uno de los participantes domésticos más fuertes dentro las instituciones financieras enfocadas al segmento de ingresos medio-alto y alto en las diferentes ciudades de la República Mexicana en las que tiene presencia.

Ixe Grupo Financiero fue adquirido en el año 2000 por un grupo de inversionistas mexicanos, los cuales han enfocado su visión de negocio a buscar la excelencia en el servicio a sus clientes en las distintas unidades de negocio. Para alcanzar este objetivo, Ixe Grupo Financiero está integrado por un equipo de profesionales experimentados, caracterizados por su compromiso de excelencia, en un ambiente conservador, eficiente, innovador y transparente.

Ixe Grupo Financiero es un grupo diversificado el cual está conformado por las siguientes entidades:

- * Ixe Banco
- * Ixe Casa de Bolsa
- * Ixe Automotriz
- * Ixe Fondos
- * Ixe Servicios
- * Ixe Soluciones
- * Fincasa Hipotecaria
- * Ixe Holdings
- * Ixe Securities
- * Ixe Tarjetas
- * Ixe Fleet
- * Casa Servicios Administrativos

En la actualidad, Ixe Grupo Financiero es controlado por un grupo de inversionistas mexicanos y por el banco estadounidense JP Morgan Chase, el cual participa como un accionista minoritario a través de Brysam Global Partners un fondo de capital privado.

Las acciones representativas del capital social de Ixe Grupo Financiero se encuentran registradas en el RNV y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., desde 1994 bajo la clave de pizarra "IXEGF".

Ixe Grupo Financiero en el mercado inmobiliario:

Ixe Grupo Financiero cuenta con una amplia experiencia en el mercado inmobiliario mexicano, en lo particular participa a través de su subsidiaria Fincasa Hipotecaria, la cual es una sociedad financiera de objeto múltiple especializada en la originación y administración de créditos puente a desarrolladores medianos que cuenten con amplia experiencia y buena reputación en el mercado, y de créditos hipotecarios individuales otorgados a personas físicas para la adquisición de vivienda media y de interés social. A través de la referida subsidiaria Ixe Grupo Financiero cuenta con Deutsche Bank AG como socio, quien controla el 49% del capital de Fincasa Hipotecaria. Deutsche Bank contribuye con su amplia experiencia internacional en el sector hipotecario.

Asimismo, Ixe Grupo Financiero ha realizado inversiones de activos relacionados con el sector inmobiliario a través de su subsidiaria Ixe Soluciones la cual es una empresa enfocada en la administración y recuperación de cartera. La principal fortaleza de esta empresa se basa en las sinergias que obtiene con Ixe Grupo Financiero en áreas como riesgos, tesorería, administración, entre otras. Dichas sinergias permiten un manejo eficiente de los activos con los que cuenta y de los recursos que se utilizan para tal fin.

Ixe Grupo Financiero llevará a cabo la inversión descrita en el presente Prospecto a través de la empresa Ixe Soluciones.

Perfil de los Principales Directivos:

A continuación se reseña el currículum vitae de los señores Juan Carlos Braniff Hierro y Javier Molinar Horcasitas, quienes integran el Consejo de Administración de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.:

Juan Carlos Braniff Hierro: De 1991 a 2003 desempeñó diversos cargos ejecutivos en BBVA Bancomer, donde fue responsable de las siguientes áreas: inversiones de capital, turismo, banca hipotecaria, banca de servicios y operaciones, recuperación de cartera y venta de activos (primordialmente inmuebles), así como de subsidiarias no bancarias (Seguros, Afore, Pensiones, Bancomer Transfer Services y Banca por Internet) y Director General de Seguros Monterrey Aetna. De 1999 a 2004 fue vice-presidente del consejo y formó parte de los comités de crédito, riesgos y auditoría. De 1989 a 1991 se desempeñó en FEMSA como Gerente de Financiamientos Corporativo y Director de Exportaciones de la División Cerveza, y de 1984 a 1987 fue Director General de Inversiones Bursátiles Industriales (IBURSA), período durante el cual se construyeron alrededor de 5,000 viviendas de interés social para INFONAVIT y se urbanizaron y vendieron alrededor de 2 millones de metros cuadrados. Actualmente es consejero de El Paso Corporation (NYSE: "EP") e Ixe Grupo Financiero, y en el pasado ha fungido como miembro de los consejos de administración de Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A. de C.V.; Fomento Económico Mexicano, SA de C.V. (FEMSA); Coca-Cola FEMSA S.A. de C.V. (KOF); Seguros Monterrey Aetna S.A. de C.V.; Afore, Seguros y Pensiones Bancomer; Maizoro S.A. de C.V.; Grupo Maseca (GRUMA); Grupo Industrial Maseca (GIMSA); Hoteles Presidente y Aerovías de México S.A. de C.V. El señor Braniff es Licenciado en Diseño Industrial por la Universidad Autónoma Metropolitana y cuenta con un Diplomado en Finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Javier Molinar Horcasitas: Es Director General de Ixe Grupo Financiero desde noviembre de 2008. Fue Director General de Ixe Banco, S.A. a partir del 2000. Responsable del Banco, los Negocios, la Administración y las Finanzas del Grupo Financiero. Fue miembro del Consejo de Administración de Casa de Bolsa Inverlat, S.A de C.V de 1984 a 1991. Trabajó en Grupo Financiero Santander Mexicano, S.A de C.V. de 1991 a 1998 donde fue Vicepresidente. Fue Director Ejecutivo de Ventura Capital Privado de 1998 a 2000. Desde el año 2002 pertenece al Consejo de Administración Grupo Gigante, S.A de C.V. Fue miembro de los Consejos de Administración de Aranea, S.A. de C.V., Entretiene, S.A. de C.V., de Ventura Capital Privado, S.A de C.V y Make a Team, SL. Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad la Salle.

Jorge Hierro Molina: Fue Director General Adjunto del Grupo Financiero Banamex-Accival (1996-2001) y Director de Planeación Financiera de Banco Nacional de México (1994-1996). También fue Director Financiero para América Latina en Citibank (2001-2002) y Director Ejecutivo de Relaciones Institucionales para México y América Latina en Banamex-Citibank (2002-2008). Ha sido miembro de los consejos de administración de Afore Banamex, Avantel y Banco Bansud en Argentina, e integrante del comité de inversiones de Afore Banamex. Impartió clases de economía y finanzas en la Escuela Superior de Administración de Empresas (ESADE) en Barcelona, España, la Universidad de Harvard, Cambridge, Massachusetts, la Universidad Iberoamericana y el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), entre otros. Es Licenciado en Economía (Mención Honorífica) por el ITAM y candidato a Doctor en Economía por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

A continuación se reseña el currículum del señor José Carlos Balcázar Banegas, quién junto con los señores Juan Carlos Braniff Hierro y Jorge Hierro Molina fungen como funcionarios principales de Capital I:

José Carlos Balcázar Banegas: Cuenta con más de 20 años de experiencia en banca y crédito, desempeñando puestos de dirección en Banco Nacional de México (Banamex) y Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A. de C.V. en las áreas de banca corporativa, banca comercial y banca de servicios, formando parte de los comités de crédito y consejos regionales de BBVA Bancomer. Fue Director Corporativo de Finanzas de Grupo Esteve y ha sido profesor de asignatura en la Universidad Iberoamericana y Universidad Panamericana. Es Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un Diplomado en Finanzas en el Economics Institute, Boulder, Colorado, y un MBA por la Universidad de Massachusetts.

Experiencia del Administrador

Capital I se dedica primordialmente a la búsqueda, análisis, ejecución y administración de inversiones en proyectos inmobiliarios utilizando para ello recursos tanto propios como de terceros. Dichas inversiones se realizan

primordialmente mediante la adquisición de participaciones en el capital social de empresas, el otorgamiento de diversos tipos de financiamiento, la adquisición de títulos de crédito vigentes o vencidos, así como la adquisición de activos inmobiliarios de empresas localizadas en México.

En este sentido, el grupo corporativo al cual pertenece el Administrador, así como los Funcionarios Clave y el equipo de trabajo que dirige esas sociedades, tienen extensa experiencia en el sector financiero y de vivienda. A continuación se proporciona información relevante al respecto:

La experiencia total combinada que tienen tanto el equipo de Capital I como de los Funcionarios Clave participando activamente en la originación, ejecución, administración y salida de inversiones en su opinión los posiciona como una de las firmas de inversión más experimentadas y exitosas dentro del mercado inmobiliario mexicano.

En este sentido, al 30 de junio de 2010, el Fondo Capital I-1 ha invertido, incluyendo reinversiones, un total de 288.8 millones de pesos en 14 proyectos, de los cuales 12 corresponden a co-inversiones en desarrollos inmobiliarios, uno a una inversión directa en viviendas ya existentes y otro más a la compraventa de un terreno. Considerando las tasas internas de retorno registradas en los proyectos terminados y las tasas internas de retorno esperadas en los proyectos en marcha, la tasa interna de retorno anual ponderada para el conjunto de los proyectos del Fondo Capital I-1 se sitúa en 30.0%.

FONDO CAPITAL I - 1
(cifras en miles de pesos)

| Proyecto | Inversión total | Inversión promedio | Utilidad | TIR anual |
|--------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------|
| 1* | 17,131 | 10,902 | 358 | 1.1% |
| 2 | 32,498 | 21,574 | 44,903 | 29.6% |
| 3* | 7,119 | 2,158 | 5,865 | 93.1% |
| 4* | 22,000 | 5,488 | 26,869 | 75.3% |
| 5* | 10,000 | 8,700 | 280 | 7.9% |
| 6* | 11,897 | 5,269 | 1,861 | 11.0% |
| 7* | 12,259 | 7,874 | (4,715) | -34.7% |
| 8 | 35,175 | 16,005 | 38,388 | 27.8% |
| 9* | 20,000 | 8,466 | 11,417 | 54.4% |
| 10 | 55,432 | 26,151 | 31,194 | 23.3% |
| 11 | 6,395 | 6,272 | 6,603 | 41.5% |
| 12 | 24,132 | 15,522 | 7,989 | 13.3% |
| 13 | 18,109 | 9,394 | 10,332 | 54.4% |
| 14 | 16,660 | 5,593 | 13,263 | 39.5% |
| Total | 288,806 | 149,368 | 194,607 | 30.0% |

(* Proyectos concluidos)

El proyecto 1 consistió en una coinversión para la construcción de 223 departamentos de nivel medio en la ciudad de México, con un precio promedio de 762 mil pesos.

El proyecto 2 es una coinversión para la construcción de 2,932 viviendas en la zona conurbada de Querétaro, con un precio promedio de venta de 281 mil pesos. Se estima que el proyecto termine en enero 2011.

El proyecto 3 fue una coinversión para desarrollar 1,030 viviendas de tipo económico en la zona conurbada de Cancún, con un precio promedio de 230 mil pesos.

El proyecto 4 fue una coinversión para construir 1,812 viviendas de interés social en la zona conurbada de Cancún, con un precio promedio de 318 mil pesos.

El proyecto 5 originalmente implicaba la adquisición de un terreno en la zona conurbada de Cancún, el cual iba a ser aportado por Capital I como coinversión en un desarrollo inmobiliario. Esta adquisición finalmente no se concretó por problemas en la integración de la documentación del terreno. Aun así, se logró obtener un rendimiento positivo sobre la inversión efectuada.

El proyecto 6 fue una coinversión para la construcción de 74 departamentos en la ciudad de México, con un precio promedio de venta de 620 mil pesos.

El proyecto 7 consistió en el pago en preventa de un anticipo para dos residencias de lujo en Cancún. La decisión de cancelar anticipadamente el contrato, motivada por la difícil situación de mercado para este segmento en dicha plaza, significó un castigo sobre la inversión inicial.

El proyecto 8 es una coinversión para el desarrollo de 1,251 viviendas de interés social en la zona conurbada de Toluca, con un precio promedio de venta de 321 mil pesos.

El proyecto 9 fue una coinversión para la construcción de 454 viviendas en la zona conurbada de Guadalajara, con un precio promedio de venta de 571 mil pesos.

Los proyectos 10 y 11 se relacionan con un desarrollo inmobiliario en dos etapas en la zona conurbada de Chihuahua de 3,044 viviendas, con un precio promedio de 229 mil pesos.

El proyecto 12 consiste en un desarrollo inmobiliario que considera 893 viviendas de interés social y vivienda media en Torreón.

El proyecto 13 es una coinversión para la construcción de 1,367 viviendas en el estado de Hidalgo, con un precio promedio de venta de 212 mil pesos. La terminación del proyecto se estima para marzo 2011.

El proyecto 14 es una coinversión para construir 1,608 viviendas de tipo económico y de interés social en Mazatlán, con un precio promedio de venta de 221 mil pesos.

El Fondo Capital I-2 de reciente creación participa como inversionista conjuntamente con el Fondo Capital I-1 en 4 proyectos, por un monto total de 92.9 millones de pesos. La tasa interna de retorno anual esperada ponderada para los proyectos del Fondo Capital I-2 es de 36.9%.

FONDO CAPITAL I - 2
(cifras en miles de pesos)

| Proyecto | Inversión total | Inversión promedio | Utilidad | TIR anual |
|--------------|-----------------|--------------------|---------------|--------------|
| 8 | 16,660 | 5,682 | 13,263 | 39.0% |
| 12 | 24,132 | 15,522 | 7,989 | 13.3% |
| 13 | 18,109 | 9,394 | 10,332 | 54.4% |
| 14 | 34,033 | 14,702 | 28,910 | 43.3% |
| Total | 92,935 | 45,300 | 60,494 | 36.9% |

Cabe señalar que el Fondo Capital I-2 es uno de los pocos fondos de inversión privados en México que cuentan con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, basada en la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, para ser considerado como objeto de inversión de las reservas técnicas de las instituciones de seguros del país. Esta autorización se basa en el riguroso proceso de inversión que Capital I tiene instrumentado en sus fondos privados actuales, los cuales efectúan co-inversiones con desarrolladores inmobiliarios para la construcción de viviendas en los segmentos económicos, de interés social y media.

La inversión de los dos fondos de Capital I en 14 proyectos de desarrollo inmobiliario se ha dado después de haber analizado en la etapa inicial, y en su caso rechazado, un total de 89 proyectos, que hubieran implicado la

construcción de más de 109 mil viviendas. Esto constituye una muestra del rigor y disciplina que caracteriza a su proceso de inversión.

Contraprestación del Administrador

Como contraprestación por los servicios de administración y otros servicios a cargo del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso Emisor, directamente o a través, o alguna de sus Afiliadas deberá pagar al Administrador, la Contraprestación del Administrador, misma que será pagada de forma semestral, por anticipado semestre anticipado, durante el Plazo de la Emisión, en los primeros 10 (diez) Días Hábles de los meses de abril y octubre.

La Contraprestación del Administrador de carácter anual, será pagada semestralmente, por semestre anticipado, y consistirá en las cantidades siguientes: (i) el 2% (dos por ciento) del Monto Base, durante el Periodo de Inversiones, y (ii) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Base Ajustado, durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido que para el caso del inciso (ii), a propuesta del Administrador, el Comité Técnico podrá autorizar, sin el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes, (a) un aumento de porcentaje hasta un 2% (dos por ciento) del Monto Base Ajustado, o (b) que la Contraprestación del Administrador consista en un monto fijo anual que no podrá exceder de \$15,000,000.00 (quince millones de de Pesos 00/100 M.N.). En el supuesto de que el Periodo de Inversiones se prorrogue, la Contraprestación del Administrador se determinará como si se tratara del Periodo de Desinversiones en los términos antes señalados.

En cualquier caso, la contraprestación será pagada añadiendo el IVA.

El pago de la Contraprestación del Administrador se hará con cargo a la Cuenta de Inversiones, durante el Periodo de Inversiones, y con cargo a la Reserva para la Contraprestación del Administrador, durante el Periodo de Desinversiones.

Cabe señalar que la Reserva para la Contraprestación del Administrador se constituirá antes del final del Periodo de Inversiones, con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones. Dicho presupuesto se revisará en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones.

El Fideicomisario B

El Fideicomisario B será CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., una sociedad de reciente creación, constituida bajo las leyes de México y creada como un vehículo de propósito especial para participar en la estructura del Fideicomiso Emisor. Los accionistas del Administrador son Capital I Servicios , una de las empresas Capital I, e IXE Soluciones, integrante de IXE Grupo Financiero.

Como se ha señalado anteriormente, CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. fungirá también como Administrador.

En la sección del “Administrador” se proporciona mayor información respecto de la constitución, régimen corporativo, funcionarios y experiencia del Fideicomisario B .

Aportaciones del Fideicomisario B

El Fideicomisario B se compromete a través del Contrato de Fideicomiso a realizar aportaciones de recursos al Fideicomiso Emisor, para que los mismos sean empleados para las Inversiones y los Gastos de Inversión. De tal forma, el Fideicomisario B se convierte en co-inversionista del Fideicomiso Emisor en las Inversiones y Gastos de Inversión, que realiza el Fideicomiso Emisor.

Lo anterior, en el entendido de que el Fideicomisario B realizará dichas aportaciones con una anticipación de por lo menos 5 (cinco) Días Hábles a la fecha en que se llevarán a cabo las Inversiones correspondientes.

Las Aportaciones del Fideicomisario B serán equivalentes al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones y la Reserva para Gastos de Mantenimiento, para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión y los Gastos de Mantenimiento en términos del Contrato de Fideicomiso. Las Aportaciones del Fideicomisario B para los dos primeros conceptos se depositarán en la Cuenta del Fideicomisario B.

El Fiduciario Emisor

El Fiduciario Emisor será HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

El Representante Común

El Representante Común será Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

El Fideicomitente

Capital I SOFOM actuará como Fideicomitente en el Contrato de Fideicomiso. En este sentido, con el objeto de aprovechar al experiencia y capacidad técnica de Capital I, el Fiduciario directamente, o a través de Capital I SOFOM, realizará inversiones en las Empresas Promovidas o, en su caso, otorgará financiamiento, cuyo destino sea precisamente la adquisición de Activos Inmobiliarios; en el entendido de que las inversiones se podrán realizar mediante (i) la adquisición de acciones o partes sociales (o derechos similares) en Empresas Promovidas; y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria aplicable, a Capital I SOFOM o directamente a las Empresas Promovidas, a efecto de que estas últimas adquieran Activos Inmobiliarios.

C. FACTORES DE RIESGO

Los posibles Tenedores deben de analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto. En particular, los posibles Tenedores deben de considerar los factores de riesgo que se describen en este apartado, los cuales en caso de materializarse, podrían afectar los Flujos del Fideicomiso Emisor y consecuentemente, afectar las Distribuciones a los Tenedores.

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 Tenedores que los resultados reales pueden diferir 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 contempla en el presente Prospecto.

Adicionalmente, pueden existir otros riesgos e incertidumbres no incluidos en el presente Prospecto, ya sea porque se desconozcan o porque actualmente se consideren no significativos, y que podrían también afectar los Flujos y las Distribuciones. Por ello, también se advierte a los posibles Tenedores que es recomendable que consulten a sus propios asesores profesionales respecto de los factores de riesgo en la adquisición, participación y/o disposición de los Certificados.

Riesgos Mundiales

Riesgo por la Correlación Económica Internacional

La crisis económica y financiera que se desarrolló durante los últimos años demostró la fuerte correlación que existe entre las economías del mundo. Un choque económico adverso en un país puede tener impactos económicos negativos en muchos otros. Es por ello que, en caso de que dichos choques no sean temporales y prolonguen la desaceleración de la economía internacional, el desempeño de la economía mexicana puede afectarse seriamente. Esto deja en claro que la economía mexicana está expuesta a sufrir cambios en sus ciclos económicos debido a los choques que provienen del exterior, lo que puede afectar el objetivo, la estrategia de inversión y el rendimiento del Fideicomiso Emisor.

Riesgos Relativos a México

Control Gubernamental de la Economía

En general se estima que las políticas del gobierno han tenido como propósito limitar su intervención en la economía mexicana durante los últimos años; sin embargo, el gobierno continúa teniendo una influencia significativa respecto de la misma. Las políticas gubernamentales relativas a la economía podrían tener efectos adversos para las empresas privadas, en general y para las empresas y proyectos del sector vivienda relacionados con las Inversiones del Fideicomiso Emisor, en particular. Se ha observado en el pasado que ciertas medidas del gobierno no han cumplido con los objetivos establecidos, y del mismo modo ciertas medidas adoptadas en el presente puede que no cumplan con los propósitos para los cuales fueron implementadas. No es posible determinar el efecto que dichas políticas tendrán sobre la economía mexicana o sobre la liquidez, la situación financiera o el resultado de las operaciones del Fideicomiso y de sus Inversiones.

En general, el nivel de riesgo es mayor cuando se invierte en países o economías emergentes en comparación con inversiones en países desarrollados. El Fideicomiso Emisor no puede anticipar con certeza de qué manera y en qué grado, cambios en la situación macroeconómica afecten el desempeño de los desarrollos y los negocios inmobiliarios y si estos cambios afecten en forma adversa el rendimiento de las Inversiones del Fideicomiso Emisor.

En el mismo sentido, producto de un cambio en las variables económicas, las instituciones que participan en el financiamiento de créditos para la vivienda, pueden cambiar su enfoque y restringir de manera significativa el otorgamiento de créditos a esta actividad, lo cual tendría un efecto negativo importante en esta industria, en los

proyectos inmobiliarios, en el valor de los terrenos en donde se desarrolla vivienda y, en consecuencia, en el Fideicomiso.

Fluctuaciones Cambiarias

Los efectos de la devaluación o depreciación del peso frente al dólar y otras divisas, han afectado y, en caso de presentarse nuevamente, podrían afectar el consumo interno del país, incluyendo la demanda y adquisición de vivienda. No se puede asegurar que las fluctuaciones cambiarias no tendrán un efecto adverso en la liquidez, situación financiera o en los resultados de las operaciones futuras del Fideicomiso y de sus inversiones.

Inflación y Tasas de Interés

México ha experimentado altos niveles inflacionarios y de tasas de interés en años relativamente recientes. Los niveles de inflación correspondientes al período 2002- 2009 han descendido considerablemente con relación a los niveles de inflación de sexenios anteriores, y se consideran estables.

No es posible asegurar que México no sufrirá en el futuro incrementos inflacionarios o de tasas de interés. Esto puede tener un efecto adverso sobre la industria de la vivienda y, en consecuencia, afectar el valor de los terrenos en donde se edifican los desarrollos

Eventos Políticos

Los eventos políticos en México también pueden afectar la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso Emisor y de las Inversiones.

Si bien en las últimas 2 Administraciones ha existido continuidad en las políticas económicas del país y particularmente en la política sectorial de vivienda, no se puede garantizar que éstas continuarán inalteradas durante toda la Vigencia del Fideicomiso

Riesgos Relativos al Sector Vivienda

Toda vez que las Inversiones del Fideicomiso Emisor se realizan en Empresas Promovidas del sector vivienda, resultan relevantes los riesgos siguientes:

Dependencia del Financiamiento Hipotecario Gubernamental en la Industria de la Vivienda

El gobierno de México ha tenido y sigue teniendo una importante influencia en la industria de la vivienda en general. El rol del gobierno en la construcción y financiamiento de la vivienda, particularmente de la vivienda económica y de interés social, es determinante para esta industria. Debido a que las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que se enfocarán principalmente a adquirir terrenos en donde puede construirse vivienda económica y de interés social, existe una alta dependencia de las políticas y procedimientos administrativos que el Gobierno Federal determine respecto de organismos gubernamentales claves en este segmento, como lo son INFONAVIT, FOVISSSTE o SHF.

Los resultados financieros de los Activos Inmobiliarios se verán afectados por las decisiones gubernamentales relativas a la distribución de los fondos destinados al financiamiento hipotecario, así como por la oportunidad en que dicha distribuciones se realicen, especialmente si se toma en cuenta que se trata de recursos limitados, que pueden variar de un año a otro y de una política de vivienda sexenal a otra. Aun cuando la disponibilidad de financiamiento hipotecario proveniente de estas entidades gubernamentales ha aumentado significativamente en los últimos años, no se puede asegurar que dicha tendencia se mantendrá y que una futura política gubernamental no limite o demore la disponibilidad de financiamiento hipotecario, lo cual puede resultar en una disminución en los rendimientos de los Activos Inmobiliarios

Si bien el gobierno ha realizado cambios importantes en la legislación para darle a instituciones gubernamentales como el INFONAVIT mayor independencia de gestión respecto del Gobierno Federal, existe aún

una importante dependencia de éste en cuanto a las decisiones estructurales. Cambios en el enfoque del INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF, instituciones federales que regulan y participan en esta actividad, pueden tener un efecto negativo importante en la construcción de vivienda económica y de interés social y por ende en el mercado de los Activos Inmobiliarios. No es posible determinar el efecto que lo anterior puede tener sobre la liquidez, la situación financiera o el resultado de las operaciones del Fideicomiso Emisor y de sus Inversiones.

Reglamentación en la Industria de la Vivienda

La industria de la construcción de vivienda en México está sujeta a extensas reglamentaciones por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales que afectan la adquisición de terrenos y las actividades de desarrollo y construcción de proyectos, especialmente en lo que al uso del suelo, permisos, licencias y autorizaciones se refiere. Dichas autoridades pueden modificar los planes de desarrollo urbano o imponer requerimientos adicionales o más estrictos que los existentes. Aunque parte del proceso de análisis de una propuesta de inversión incluye un estudio detallado de dichos factores, existe el riesgo de que la autoridad modifique la reglamentación y lineamientos sobre los cuales se adquieren los terrenos, desconociendo aprobaciones previas o imponiendo normas más estrictas o mayores o menores plazos. No es posible determinar el efecto que estos cambios pueden tener sobre las Inversiones del Fideicomiso Emisor.

Riesgos Relativos al Fideicomiso Emisor y a la Inversión en el Mismo

No Existe la Obligación de Pago de Principal ni de Intereses

No existe la obligación por parte del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente, ni del Intermediario Colocador de pagar el monto invertido por los Tenedores de los Certificados Bursátiles en los mismos ni cualquier tipo de intereses relacionados con los mismos, ya sean ordinarios, moratorios o de cualquier otra naturaleza. Debido a lo anterior, la falta de pago del monto invertido por los Tenedores en los Certificados Bursátiles no constituirá un Evento de Terminación Anticipada.

Falta de Seguridad en la Obtención de Ganancias o Retornos de la Inversión

No se puede asegurar que se podrá elegir y realizar Inversiones en determinados Activos Inmobiliarios. Del mismo modo, no se puede asegurar que se podrá generar retornos para los Inversionistas o que dichos retornos irán en proporción al riesgo implícito en la inversión en proyectos de esta naturaleza. No se puede asegurar que los Tenedores reciban efectivamente ganancias provenientes de sus Certificados. Por lo mismo, se recomienda que el invertir en los Certificados Bursátiles sea considerado por aquellas Personas que puedan hacer frente a una pérdida total de su inversión.

El Fideicomiso Emisor es un Mecanismo de Inversión sin Antecedentes Operativos que Puede no Alcanzar sus Objetivos

Aunque los miembros del Administrador tienen experiencia en la administración de fondos para el desarrollo de vivienda en México, el Fideicomiso Emisor y el Administrador no han comenzado operaciones conjuntas. El Fideicomiso Emisor está sujeto a riesgos de negocios e incertidumbre derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante que los miembros del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso Emisor pretende hacer, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas inversiones.

No se Cuenta con un Dictamen sobre la Calidad Crediticia de la Emisión

Dada la naturaleza de los Certificados Bursátiles, no existe un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión, expedido por una institución calificadoradora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables. Lo anterior genera que los inversionistas no tengan elementos adicionales para medir la seguridad sobre las Distribuciones probables que recibirán por la tenencia de los Certificados Bursátiles.

Mercado Limitado de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Actualmente no existe un mercado secundario respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. En su caso, el precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés.

No puede asegurarse que el mercado secundario para los Certificados Bursátiles se desarrollará en determinado tiempo, o si en caso de que éste se desarrollara lograría otorgar liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para mantener su inversión en los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

Ni el Fiduciario Emisor, ni el Fideicomitente ni el Intermediario Colocador están obligados a generar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles, ni garantizan que éste se desarrollará, por lo que los Tenedores asumen el riesgo de que en el futuro no existan compradores para los mismos.

Derivado de lo anterior, los Certificados Bursátiles podrían no tener liquidez en el mercado.

Activos Limitados del Fideicomiso

Todas las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles se pagarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Por lo tanto, en el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Fiduciario, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona que participe en la Emisión.

Las inversiones de capital privado tienen un horizonte de largo plazo y no garantizan un rendimiento

Tanto por su nivel de riesgo como por su horizonte de inversión, el capital privado es una actividad para inversionistas institucionales y calificados de largo plazo que no requieran de una liquidez continua. Asimismo, la rentabilidad de las inversiones de capital privado depende de la materialización de ciertos supuestos y planes de negocios que pudieran no ocurrir, por lo que estos Certificados Bursátiles solo deben ser adquiridos por inversionistas que puedan soportar la pérdida total de su inversión sin un menoscabo catastrófico a su patrimonio.

El inversionista debe estar consciente de que las inversiones en capital privado no tienen un rendimiento preestablecido e inclusive las mismas pudieran perderse en su totalidad, puesto que generalmente representan derechos subordinados a los pasivos y contingencias de una sociedad.

La industria de capital privado en México está en desarrollo

El capital privado es una actividad en etapa de desarrollo en México y aunque hay necesidades de capital en muchas empresas, no existe certeza que dichas empresas consideren inversiones de capital privado como su fuente de financiamiento.

No obstante que los acontecimientos recientes en el mercado financiero internacional han generado una escasez de crédito y capital para muchas empresas, no hay certeza de que ello aumente las oportunidades de inversión de capital privado para el Fideicomiso Emisor.

La competencia en el mercado de capital privado mexicano es creciente

La actividad de fondos de capital privado en México, se ha incrementado en los últimos años, por lo que la competencia en esta actividad ha crecido, lo cual podría afectar la ejecución de la estrategia de inversión del Administrador, retrasando o encareciendo las posibilidades de inversión por competencia con otros fondos, limitando así el rendimiento de las inversiones.

No se cuenta con un calendario preestablecido de Inversiones y Desinversiones

No se cuenta con un calendario predeterminado para realizar las Inversiones y Desinversiones, por lo que se desconoce la fecha en la que los Tenedores, en su caso podrían recibir Distribuciones resultado de las Inversiones y posteriores Desinversiones que se realicen.

Sustitución del Administrador

En caso de que el Administrador sea destituido, en los términos del Fideicomiso, el Comité Técnico tendría que nombrar a un nuevo administrador, supuesto en el cual no existe la certeza en cuanto a la capacidad del mismo para cumplir con los objetivos del Fideicomiso.

Pueden surgir conflictos de interés con las Inversiones

En caso de que el Fideicomiso se enfrentase a un posible conflicto de interés respecto de alguna de las oportunidades de Inversión, por tratarse de una Operación entre Partes Relacionadas, el Administrador tendría que solicitar la autorización del Comité Técnico para poder llevar a cabo esa Inversión. En este sentido, está previsto que el Comité Técnico, con mayoría de miembros nombrados por los Tenedores, sea el que resuelva sobre las Inversiones que podrían implicar un conflicto de interés. No obstante lo anterior, no se puede asegurar por completo el que los conflictos de interés se eliminen o se limiten 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 la autorización que emita el Comité Técnico con respecto a un posible conflicto de interés, no serán responsables por los actos que realicen.

La fuente de pago de los títulos puede resultar insuficiente

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la habilidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y concluiras con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no genera flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, e incluso perderse en su totalidad. Los Tenedores deben considerar que al invertir en los Certificados Bursátiles no tienen asegurado el reembolso del principal invertido, ni el pago periódico de cualquier otra cantidad.

Al ser títulos que representan capital se listan como instrumentos de capital con los riesgos que ello conlleva

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tendrán responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario, con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar el pago de dichas cantidades

El Patrimonio del Fideicomiso podría estar expuesto a posibles reclamaciones de aquellos terceros con los cuales el Fiduciario celebre Contratos de Inversión y Desinversión

El Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario celebrará los Contratos de Inversión y de Desinversión con distintas personas. En el caso de que cualquiera de dichas personas alegara la existencia de algún incumplimiento por parte del Fiduciario a los términos de dichos contratos o a la legislación aplicable y en consecuencia intentara alguna acción legal en contra del Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser expuesto a dichas acciones, las cuales podrían incluir, entre otros, mandamientos de embargo de cualquier bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso. Lo anterior podría afectar el derecho de los Tenedores a recibir las cantidades que se les adeuden bajo los Certificados Bursátiles.

El Patrimonio del Fideicomiso podría estar expuesto a posibles reclamaciones de aquellos terceros con los cuales el Fiduciario celebre Contratos de Inversión y Desinversión

El Administrador, a nombre y por cuenta del Fiduciario celebrará los Contratos de Inversión y de Desinversión con distintas personas. En el caso de que cualquiera de dichas personas alegara la existencia de algún incumplimiento por parte del Fiduciario a los términos de dichos contratos o a la legislación aplicable y en consecuencia intentara alguna acción legal en contra del Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser expuesto a dichas acciones, las cuales podrían incluir, entre otros, mandamientos de embargo de cualquier bien o derecho que integre el Patrimonio del Fideicomiso. Lo anterior podría afectar el derecho de los Tenedores a recibir las cantidades que se les adeuden bajo los Certificados Bursátiles.

La estructura fiscal del Fideicomiso puede ser modificada o su interpretación puede cambiar.

Se pretende que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 227 de la LISR vigente, así como las reglas administrativas respectivas y por lo tanto, se encuentre sujeto al régimen de transparencia contenido en el artículo 228 de la LISR. Sin embargo, es posible que dicho régimen no se encuentre disponible al Fideicomiso por diversas razones, incluyendo por cualquier modificación a las disposiciones legales que lo contemplan o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con los requisitos aplicables. En dicho supuesto, es posible que las autoridades fiscales consideren que el Fideicomiso es un fideicomiso empresarial para efectos fiscales (ya sea porque consideren que cualquier acto comercial llevado a cabo por el Fiduciario definiría la naturaleza del Fideicomiso o por otras razones). En caso de que el Fideicomiso fuese considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, el Fiduciario deberá determinar un resultado fiscal o una pérdida por las operaciones del Fideicomiso misma que será atribuida al final del ejercicio a los Tenedores. Adicionalmente, en dicho caso, el Fideicomiso podría estar sujeto al pago de impuesto empresarial a tasa única.

Relacionados con las Empresas Promovidas

Puede resultar difícil identificar inversiones atractivas

Aunque los Miembros del Equipo de Administración tienen experiencia en identificar oportunidades de inversión del tipo establecido en el Fideicomiso, 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 Asignado a Inversiones dentro de los plazos establecidos. En caso de que dicha identificación no se realice en los tiempos previstos, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado de forma negativa.

Gobierno Corporativo de las Empresas Promovidas

Si bien las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan una sólida perspectiva de crecimiento y eficiencia administrativa, las Empresas Promovidas podrían no encontrarse sujetas al régimen de la LMV y, por lo tanto, los requisitos del régimen de gobierno corporativo previsto en dicha ley no les serían aplicables; en este sentido, las Empresas Promovidas no se encontrarían obligadas a cumplir con ciertos requerimientos societarios aplicables a las sociedades anónimas bursátiles, destacando, entre otros, las obligaciones relativas a contar con: (i) un auditor externo, (ii) un comité de auditoría, o (iii) consejeros independientes.

Riesgos Relativos a los Proyectos de Inversión

Participación en un Número Limitado de Proyectos

El Fideicomiso Emisor participará en un número limitado de inversiones en Activos Inmobiliarios, por lo que las ganancias o retornos totales del Fideicomiso Emisor pueden verse significativamente afectados en el caso de desempeño desfavorable en un sólo proyecto, situación que debe ser considerada por los Inversionistas.

Otros Factores de Riesgo

Riesgos Físicos

Los Activos Inmobiliarios que adquiera el Fideicomiso Emisor pueden estar sujetos a una variedad de riesgos físicos, tales como inundaciones, terremotos, huracanes, etc. , los cuales pueden afectar negativamente su valor de venta en el futuro y, con ello, el rendimiento obtenido en las Inversiones del Fideicomiso Emisor.

Información sobre Estimaciones

El presente Prospecto contiene información sobre ciertas estimaciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo refleja perspectivas con relación a acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Se advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden ser substancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse en información sobre estimaciones. Las expresiones “cree”, “espera”, “considera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras similares, identifican dichas estimaciones en el presente Prospecto.

La Operación está Dirigida a Cierta Tipo de Inversionistas Especializados

Los Certificados Bursátiles son valores complejos con características particulares asimilables a la inversión en acciones representativas del capital de una sociedad. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso no sólo de los Certificados Bursátiles, sino también del Fideicomitente, el Administrador y los Funcionarios Clave. En virtud de lo anterior, los Certificados Bursátiles únicamente debieran adquirirse por inversionistas sofisticados, tales como inversionistas institucionales e inversionistas calificados.

D. OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMITENTE

A la fecha de la Emisión, ni el Fideicomitente, ni el Fiduciario Emisor respecto del Fideicomiso Emisor, mantienen valor alguno inscrito en el RNV o listado en otro mercado. En virtud de lo anterior, a la fecha, no envían reportes públicos a autoridad regulatoria o bolsa de valores alguna.

E. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

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

www.bmv.com.mx

www.cnbv.gob.mx

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación y del presente Prospecto, solicitándolo por escrito a la atención de:

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
Monte Pelvoux No. 120, 5to piso
Col Lomas de Chapultepec
11,000, México D.F.
www.capitali.com.mx

Octavio Novelo Segura
Tel (55) 42 12 41 30 ext 208
Fax (55) 42 12 41 30 ext 217
Correo electrónico: onovelo@capitali.com.mx

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario Emisor, ni el Intermediario Colocador han verificado que dicha información o los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

2. LA OFERTA

A. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES

| | |
|--|--|
| Tipo de Valor: | Certificados Bursátiles Fiduciarios. |
| Tipo de Oferta: | La oferta realizada al amparo del presente Prospecto será de tipo nacional y primaria. |
| Importe Total de la Oferta: | \$1,530'000,000.00 (mil quinientos treinta millones de Pesos 00/100 M.N.). |
| Número de Certificados Ofrecidos: | 15'300,000 (quince millones trescientos mil) Certificados Bursátiles. |
| Precio de Colocación: | El precio de colocación de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| Valor Nominal de los Certificados: | Los Certificados Bursátiles tendrán un valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno. |
| Fideicomiso Emisor: | Fideicomiso irrevocable de emisión número F/302490 de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado entre el Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios. |
| Fiduciario Emisor: | Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea que sea subsecuentemente designado como Fiduciario Emisor de conformidad con el Contrato del Fideicomiso. |
| Fideicomitente: | Capital I SOFOM. |
| Fideicomisarios A o Tenedores: | Los Tenedores de los Certificados, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso. |
| Fideicomisario B: | CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., por concepto de las Aportaciones del Fideicomisario B. |
| Administrador: | CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. |
| Clave de Pizarra: | CI3CK 11 |
| Plazo de la Emisión: | 2,184 días, equivalentes a aproximadamente 6 años. |
| Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: | 31 de marzo de 2011. |
| Fecha de la Oferta Pública: | 1 de abril de 2011. |

Fecha de Cierre del Libro: 1 de abril de 2011.

Fecha de Publicación del Aviso de resultado de Oferta Pública: 1 de abril de 2011.

Fecha de Publicación del Aviso con fines Informativos: 1 de abril de 2011.

Fecha de Cruce y Liquidación: 4 de abril de 2011

Fecha de Registro en la BMV: 4 de abril de 2011.

Fecha de Emisión y Colocación: 4 de abril de 2011.

Posibles Adquirentes: Personas físicas y morales, cuando su régimen de inversión, en su caso, lo prevea expresamente. Está prohibido ofrecer o vender los Certificados Bursátiles en los Estados Unidos de América a o para beneficio o a cuenta de, una Persona Estadounidense (*U.S. Person*, según se define dicho término en la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de 1933), a menos que se realice bajo una excepción de, o por virtud de una transacción no sujeta a, los requisitos de registro y/o de oferta bajo la Ley de Valores de 1933, y sólo a instituciones que califiquen como “*qualified institutional buyers*” según se define dicho termino en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 (Regla 144A). Los Certificados Bursátiles no se ofrecerán de manera directa en los Estados Unidos (*directed selling efforts* según se define en *Regulation S*).

Recursos Netos obtenidos de la Colocación: Los Recursos Netos que se obtendrán de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles serán aproximadamente de \$1,487'183,458.20 (Mil cuatrocientos ochenta y siete millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho Pesos 20/100 M.N.).

Derechos que otorgan los Certificados a sus Tenedores: Los Certificados Bursátiles otorgarán a sus Tenedores los derechos siguientes: (i) derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor, y (ii) derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor; en el entendido que lo anterior incluye, sin limitar, el derecho que tienen los Tenedores de percibir cualesquier Distribuciones que se generen de tiempo en tiempo derivado de las Desinversiones, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores: La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos. La convocatoria para celebrar las asambleas, se publicará con mínimo 10 (diez) días de antelación y en por lo menos uno de los periódicos con mayor circulación en el domicilio del Fideicomiso. En la convocatoria se expresarán los puntos que habrán de tratarse en la asamblea, y la información y documentación relacionada con esa orden del día estará disponible para los Tenedores en las oficinas del Fiduciario Emisor con al menos 10 (diez) días de antelación.

La Asamblea de Tenedores conocerá de todos los temas que se sometan a su consideración, incluyendo la autorización que deberá dar o rechazar al Administrador para que éste pueda realizar inversiones en Activos Inmobiliarios que representen más del 20% (veinte por ciento) o más del

Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola. La Asamblea de Tenedores tomará sus decisiones por mayoría de votos y éstas deberán acatarse en todo momento por el Administrador y el Fiduciario Emisor.

Serán derechos de minoría de los Tenedores, los siguientes: (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los títulos fiduciarios, tendrán derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, durante 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, y (ii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) del monto en circulación de los títulos fiduciarios, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas Generales de Tenedores.

Comité Técnico:

El Comité Técnico conocerá de todos los temas que se sometan a su consideración, incluyendo los siguientes: (i) la determinación de las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, (ii) la determinación de los términos y condiciones a los que se sujetará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y administración, (iii) la autorización que deberá dar o rechazar al Administrador para que éste pueda realizar las Inversiones que representen más del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con la LMV, y (iv) la autorización que deba dar o rechazar al Administrador para la celebración de operaciones con Personas relacionadas respecto del Fideicomitente o del Administrador.

El Comité Técnico tomará sus decisiones por mayoría de votos y éstas deberán acatarse en todo momento por el Administrador y el Fiduciario Emisor. No obstante, en caso de que la opinión de la mayoría de los miembros independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, esta situación deberá revelarse al público inversionista a través del a BMV. Será un derecho de minoría de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los títulos fiduciarios, la designación y, en su caso, revocación del nombramiento de un miembro del Comité Técnico.

Comité de Inversiones:

El Comité de Inversiones deberá integrarse por un mínimo de 6 (seis) y un máximo de 9 (nueve) miembros, que serán elegidos de la forma siguiente: (i) el Administrador nombrará a una tercera parte de los miembros, (ii) los Tenedores nombrarán a otra tercera parte, y (iii) los Tenedores nombrarán a la tercera parte restante, debiendo integrarse por miembros independientes en términos de la LMV, propuestos por el Administrador. Adicionalmente, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 30% (treinta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a nombrar a un miembro.

El Comité de Inversiones deberá dar o rechazar su autorización para que el Administrador pueda realizar Inversiones que representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el Comité de Inversiones deberá dar su opinión para cada propuesta de Inversión o Desinversión que le presente el

Administrador, la cual no será vinculante, salvo en los casos en que se requiera la autorización del Comité de Inversiones conforme a este párrafo.

Patrimonio del Fideicomiso Emisor:

El patrimonio del Fideicomiso Emisor se integra principalmente por lo siguiente: (i) la Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente, (ii) el Monto Total de la Emisión, (iii) las Reservas del Fideicomiso, (iv) las Aportaciones del Fideicomisario B, (v) las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones, (vi) los Flujos, (vii) el Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo en que se invierta el Efectivo del Fideicomiso y sus rendimientos, (viii) el producto de las Desinversiones, (ix) los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia, y (x) las demás cantidades, bienes y/o derechos de que actualmente o en el futuro sea titular el Fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el contrato de fideicomiso.

Fines del Fideicomiso:

Los fines del Fideicomiso consisten en llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

Fuente de Distribuciones:

Las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles se harán exclusivamente con los bienes, derechos y activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso Emisor, en los términos y bajo las condiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso. En ese sentido, el Efectivo Distribuible y los Saldos Remanentes, serán distribuidos en la Fecha de Pago que corresponda, de conformidad con lo que se establece en la Décima Sexta Cláusulas 16.3 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso. Las cantidades a ser distribuidas a los Tenedores serán los saldos correspondientes al último Día Hábil del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de que se trate.

Lugar y Forma de Pago:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma número 255, piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

Fecha de Vencimiento de los Certificados:

Significa el 27 de marzo de 2017, esto es, aproximadamente 6 (seis) años contados a partir de la Fecha de Emisión; en el entendido de que el plazo se podrá prorrogar en 2 (dos) ocasiones, por un periodo adicional de 2 (dos) años en cada ocasión, cuando así lo solicite el Administrador, previa opinión del Comité de Inversiones, y la autorización correspondiente de la

Asamblea de Tenedores.

Amortización:

Serán los Flujos Brutos y los Saldos Remanentes pagaderos a los Tenedores, que se aplicarán en primer lugar para pagar el Monto de Amortización Parcial, hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados sea igual a \$1.00 (Un Peso 00/100 M.N.) y, después, para pagar las Distribuciones; en el entendido que los Certificados serán totalmente amortizados en la fecha que ocurra primero de entre la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Amortización Anticipada

Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución:

En caso de destitución del Administrador en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso, mediante acuerdo adoptado en una Asamblea de Tenedores aprobado por los Tenedores titulares de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, se podrá determinar el vencimiento anticipado de los Certificados.

Distribuciones:

Los Flujos que ingresen al Fideicomiso, se depositarán en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.

El Fiduciario Emisor, con cargo a dicha cuenta, realizará los pagos de las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable.

El Fiduciario Emisor, posteriormente, realizará la distribución de los Flujos en el siguiente orden de prelación:

- (a) *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
- (b) *Segundo*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
- (c) *Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
- (d) *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán

ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

Eventos de Sustitución del Administrador:

Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en caso de existir una Conducta de Destitución Con Causa, el Administrador podrá ser destituido como administrador del Fideicomiso, si los Tenedores así lo determinan, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores por el voto de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, tomada dentro de los 180 días siguientes a la existencia de la Conducta de Destitución Con Causa.

Asimismo el Administrador podrá ser destituido sin causa como administrador del Fideicomiso, si los Tenedores así lo determinan, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores aprobada por el voto de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento.

Depositario:

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

Intermediario Colocador:

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, o en su caso cualquier otra casa de bolsa que sea designada posteriormente por el Administrador como intermediario colocador para efecto de la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales.

Representante Común:

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

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso Emisor se encontrará sujeto a un régimen de transparencia, en el cual los tenedores de dichos Certificados Bursátiles serán los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso, para lo cual se deberán cumplir los requisitos aplicables en los artículos 227 y 228 de la LISR vigente, así como con las reglas administrativas respectivas. El Fiduciario Emisor deberá determinar el impuesto sobre la renta que corresponda a cada tenedor y otros fideicomisarios por las distribuciones que les sean efectuadas. En caso de que los tenedores de los Certificados Bursátiles sean Personas físicas residentes en el país o Personas físicas o morales residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor deberá retener el impuesto que corresponda por las distribuciones que les sean efectuadas conforme al tipo de ingreso de que se trate. La tasa de retención aplicable respecto de intereses distribuidos se encuentra sujeta a retención, conforme a los artículos 58 y 160 de la LISR vigente, y para residentes en el extranjero conforme a lo previsto en los artículos 179, 195 y 205, en su caso, de la LISR vigente. El régimen fiscal podrá modificarse a lo largo de la vigencia de la emisión, por lo que los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento, o la venta de los Certificados, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación particular.

Autorización y Registro de la CNBV:

La CNBV ha dado su autorización para ofertar públicamente los Certificados Bursátiles, mediante Oficio Número 153/30570/2011 de fecha 28 de marzo de 2011. Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 0173-1.80-2011-008 en el Registro Nacional de Valores.

Aviso de Oferta Pública y

Las características de los Certificados, tales como el monto de la Emisión, el

| | |
|----------------------------------|--|
| Título: | valor nominal, la Fecha de Emisión y liquidación, y la forma de calcular las Distribuciones a los Tenedores y lugar de pago, entre otras, estarán contenidos en el Aviso de Oferta Pública y en el Título respectivo. |
| Legislación Aplicable: | Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles serán regidos e interpretados de conformidad con las leyes aplicables de México. Cualquier controversia que surja con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles o en relación con éstos, se someterá a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal. |
| Valuador Independiente: | Será Price, Risk & Operations, S.A. de C.V., quien realizará la valuación de los Activos Inmobiliarios, de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del patrimonio del Fideicomiso. |
| Metodología de Valuación: | <p>La metodología de valuación se basará en los criterios siguientes:</p> <p>(i) Los activos y pasivos del Fideicomiso se valuarán periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se considera el principio de prudencia, es decir, se reconocen las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se considera una postura conservadora en el caso de ganancias.</p> <p>(ii) La valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizará con base en la información que los proveedores de precios publiquen.</p> <p>(iii) Los terrenos que el fideicomiso adquiera a cuenta de terceros, se valuarán periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publiquen las empresas especializadas.</p> <p>(iv) Por su parte, la valuación de los terrenos cuya negociación tenga adherida una opción de compra de los terrenos en una fecha futura, dependerá de la evolución de las estimaciones de los precios de mercado que las empresas especializadas publiquen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si el precio de mercado es menor o igual a precio de compra acordado, los terrenos se marcarán a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas. • Si el precio de mercado es mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto se irá reconociendo gradualmente en los resultados del fideicomiso. |
| Estrategia de Inversión: | Las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan como fin las adquisiciones de Activos Inmobiliarios que representen una buena oportunidad de negocio, en el sentido de que puedan venderse en el futuro a precios sustancialmente mayores a los de adquisición. La oportunidad de negocio se sustenta en las siguientes bases: (i) la necesidad actual de liquidez de muchos desarrolladores inmobiliarios, que cuentan con importantes reservas territoriales; (ii) las favorables perspectivas para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años, lo que implicará una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios en dónde desarrollar la vivienda nueva requerida; y (iii) la variedad de estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser sujetos de ofertas de venta pactadas de antemano con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser |

vendidos a terceros en el mercado; los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su venta.

Las Inversiones se harán en Empresas Promovidas que adquieran Activos Inmobiliarios que puedan utilizarse predominantemente para construir vivienda. La cartera de Inversiones del Fideicomiso estará representada en por lo menos el 80% por Activos Inmobiliarios para construir vivienda económica y vivienda de interés social. El porcentaje restante estará en Activos Inmobiliarios para construir vivienda media y vivienda residencial, o con alguna parte para uso comercial, industrial o de servicios. En todo momento estará prohibido que las Inversiones se destinen a Empresas Promovidas con Activos Inmobiliarios cuyo destino fundamental sea la vivienda turística (segundas residencias y desarrollos para propietarios extranjeros) o cuyo uso principal sea hotelero.

El Administrador buscará en todo momento la diversificación de las Inversiones. Para ello, las Empresas Promovidas en que se realicen las Inversiones, deberán tomar las medidas siguientes: (i) no adquirirán Activo Inmobiliario alguno, que en lo individual, tenga un precio de adquisición superior al 9% (nueve por ciento) del Monto Asignado a Inversiones, (ii) no adquirirá en conjunto, de una misma Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, en una o más operaciones simultáneas o sucesivas, Activos Inmobiliarios, que en lo individual o en conjunto, tengan un precio de adquisición superior al 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones, (iii) el número de viviendas que se puedan construir en los Activos Inmobiliarios que adquieran no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del volumen anual de viviendas que se desplace en el municipio, zona metropolitana o área de influencia del terreno al momento de su adquisición, con base en los datos disponibles del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (iv) no adquirirá Activos Inmobiliarios ubicados en un mismo municipio, zona metropolitana o área de influencia, que en conjunto tengan un precio de adquisición superior al 12% (doce por ciento) del Monto Asignado a Inversiones; (v) los Activos Inmobiliarios que adquieran deberán ubicarse, conforme a los datos y definiciones de Consejo Nacional de Población o cualquier otra fuente confiable de información, en municipios comprendidos en alguna de las 56 zonas metropolitanas del país, o en municipios con una población mayor a 75,000 habitantes y con una tasa de crecimiento de la población esperada de 2010 a 2020, superior al promedio nacional, y (vi) no podrán otorgar opciones de compra sobre los Activos Inmobiliarios en conjunto, a una sola Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, que representen más del 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones.

Obligaciones de Pago:

Ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador, ni el Fiduciario Emisor (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor), ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar las Distribuciones y pagos al amparo de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles recibirán recursos exclusivamente con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso Emisor. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso Emisor sea insuficiente para pagar cualesquier cantidades que correspondan por virtud de la tenencia de Certificados Bursátiles o cualesquier otras cantidades que, en su caso, se deriven del Título o del Contrato de Fideicomiso, no existe obligación alguna por parte del

Fideicomitente, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, el Fiduciario Emisor de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o pagos que correspondan de conformidad con los Certificados Bursátiles.

B. DESTINO DE LOS FONDOS

El Fiduciario Emisor deberá depositar, administrar y distribuir los recursos obtenidos de la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles (el Monto Total de la Emisión) de conformidad con las siguientes reglas:

a) Gastos de Emisión y Colocación. En la Fecha de Emisión, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos de Emisión y Colocación con cargo a la Cuenta General.

b) Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y transferir \$12,500,000.00 (doce millones quinientos mil Pesos 00/1 00 M.N.) de la Cuenta General, a dicha reserva.

c) Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y transferir \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) de la Cuenta General, a dicha reserva.

d) Fondeo de Cuenta de Inversiones. El Fiduciario Emisor después de haber realizado los pagos y transferencias anteriores, deberá depositar los recursos remanentes en la Cuenta de Inversiones.

e) Monto Asignado a Inversiones. El saldo de la Cuenta de Inversiones constituirá el Monto Asignado a Inversiones, en el entendido de que dicha cantidad será utilizada principalmente para pagar las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.

g) Gastos de Mantenimiento. Con los recursos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario Emisor deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento exigibles.

h) Gastos de Inversión. Con cargo a la Cuenta de Inversiones el Fiduciario Emisor deberá cubrir los Gastos de Inversión exigibles.

i) Inversiones. Con cargo a la Cuenta de Inversiones el Fiduciario Emisor deberá realizar las Inversiones.

j) Reserva para la Contraprestación del Administrador. Con anterioridad al final del Periodo de Inversiones, el Fiduciario Emisor deberá constituir la Reserva para la Contraprestación del Administrador y transferir de la Cuenta de Inversiones, la cantidad que se determine de conformidad con el presupuesto que presente el Administrador y autorice el Comité de Inversiones, a dicha reserva.

A continuación se presenta un desglose de las cantidades que serán utilizadas para cubrir cada uno de los rubros mencionados en la Fecha de Emisión:

| Concepto | Monto, incluyendo IVA | % emisión |
|---|-----------------------|-----------|
| Monto Total de la Emisión | \$1,530'000,000.00 | 100% |
| Gastos de Emisión y Colocación | \$42,816,541.80 | 2.80% |
| Reserva para Gastos de Mantenimiento | \$12,500,000.00 | 0.69% |
| Reserva para Gastos de Asesoría Independiente | \$10,000,000.00 | 0.56% |
| Monto Asignado a Inversiones | \$1,464'683,458.2 | 96.04% |

C. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Los Certificados Bursátiles serán colocados por los Intermediarios Colocadores de conformidad con un plan de distribución cuyo objetivo primordial será distribuir los Certificados Bursátiles entre inversionistas institucionales, enfocándose a sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, instituciones de seguros y fondos de pensiones gubernamentales y privados. Sin perjuicio de lo anterior, los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por Personas físicas u otras morales, cuyo régimen de inversión, en su caso, lo permita. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los Certificados Bursátiles conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Todos los posibles inversionistas que participen en dicho proceso participarán en igualdad de condiciones.

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

Cualquier inversionista potencial que adquiera los Certificados, ya sea en la colocación inicial de los Certificados Bursátiles o en el mercado secundario, deberá entregar al Fiduciario Emisor y al Administrador un tanto original firmado del reconocimiento de los riesgos asociados a los Certificados, en términos del **Anexo “E”** del presente Prospecto, mismo que sigue los lineamientos establecidos por el Anexo W de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, cualquier inversionista potencial, como parte de su orden de colocación, será requerido a reconocer expresamente que los rendimientos esperados que se revelan en la Sección E “Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” de este Prospecto, se revelan únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única de Emisoras, ya que no hay certeza de que el Fideicomiso alcanzará dicho rendimiento, y de que no hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán dicho rendimiento ni que recibirán Distribución alguna al amparo de los Certificados.

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

El Intermediario Colocador llevará a cabo la asignación de las posturas conforme las reciban, hasta que el monto de la Emisión quede agotado, en todo caso en cumplimiento con la regulación aplicable.

A más tardar en la fecha en que los Certificados Bursátiles sean emitidos se publicará un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Bursátiles a través del EMISNET, y/o a través de algunos de los periódicos de mayor circulación.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte no prestan ningún servicio financiero al Fiduciario Emisor en su carácter de Fiduciario Emisor del Fideicomiso, salvo por los servicios prestados como Intermediario Colocador para la Colocación de los Certificados, mismos que causarán comisiones y honorarios en términos de mercado. Dicho Intermediario Colocador y sus Afiliadas mantienen y pueden continuar manteniendo relaciones de negocio con el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente, el Administrador y sus respectivas afiliadas, y periódicamente pueden prestarles servicios financieros a cambio de una contraprestación en términos de mercado.

Ni el Fiduciario Emisor, ni el Fideicomitente, ni el Intermediario Colocador tienen conocimiento de que cualquier Persona Relacionada (según dicho término se define en la LMV) o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente o del Administrador

pretenda adquirir los Certificados Bursátiles o si alguna Persona pretende adquirir más del 5% de los mismos, salvo por ciertas sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y otros inversionistas institucionales que podrán adquirir más del 5% de los Certificados. Sin embargo, el Intermediario Colocador, el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas Personas no adquirirá los Certificados Bursátiles o que una sola Persona no adquirirá más del 5% de los Certificados Bursátiles.

Adicionalmente, el Intermediario Colocador no ha enfocado sus esfuerzos en colocar los Certificados Bursátiles entre Personas integrantes del mismo “grupo empresarial” (según dicho término se define en la LMV) al que pertenece dicho Intermediario Colocador. En el caso que alguna Persona integrante de dicho grupo empresarial pretenda adquirir Certificados, dicha Persona participará en el proceso de colocación en igualdad de condiciones con los demás inversionistas potenciales.

El Intermediario Colocador y el Fiduciario Emisor, declaran bajo protesta de decir verdad, que previo y durante la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, no distribuirán información distinta o adicional a la contenida en este Prospecto.

Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero ha colocado 15'300,000 (quince millones trescientos mil) Certificados Bursátiles, que representan el 100% (cien por ciento) de la Emisión, de los cuales se colocó un monto de \$23'660,000.00 (veintitrés millones seiscientos sesenta mil Pesos 00/100 M.N.) entre personas relacionadas, que representa el 1.55% (uno punto cincuenta y cinco por ciento) de la Emisión.

D. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los recursos netos que se obtendrán con la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles ascenderán a aproximadamente \$1,487'183,458.20 (Mil cuatrocientos ochenta y siete millones ciento ochenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho Pesos 20/100 M.N.), una vez que se hayan cubierto los Gastos de Emisión y Colocación, los cuales se espera ascienden a \$42'816,541.80 (Cuarenta y dos millones ochocientos dieciséis mil quinientos cuarenta y un Pesos 80/100 M.N.). A continuación se presentan los principales gastos que deberán cubrirse con motivo de la Emisión:

| CONCEPTO | TOTAL | % EMISIÓN |
|--|------------------------|--------------|
| Comisión por Intermediación(*) | \$32,833,800.00 | 2.15% |
| Asesores Legales del Emisor | \$3,257,292.00 | 0.18% |
| Derechos de Inscripción en el Registro Nacional de Valores | \$1,071,000.00 | 0.07% |
| Listado en BMV | \$580,000.00 | 0.03% |
| Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV | \$15,708.00 | 0.00% |
| Indeval | \$92.80 | 0.00% |
| Asesores Técnicos Inversionistas | \$3,913,787.00 | 0.22% |
| Honorarios Fiduciarios | \$140,360.00 | 0.01% |
| Honorarios del Representante Común | \$112,288.00 | 0.01% |
| Honorarios Asesores Fiscales | \$776,214.00 | 0.04% |
| Honorarios Valuador Independiente | \$116,000.00 | 0.01% |
| Total | \$42,816,541.80 | 2.71% |

Nota: Todos los montos son indicativos y están sujetos a cambios (incluyen IVA, con excepción del pago de derechos de estudio y trámite ante la CNBV e inscripción en el RNV).

(*) Monto total pagadero a ambos Intermediarios Colocadores.

E. FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los Certificados, en las disposiciones legales aplicables, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, en el artículo 68 de la LMV y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran los siguientes:

- i) Incluir su firma autógrafa en el Título, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación y declaración de haber comprobado la constitución y existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que se han cumplido con todas las disposiciones legales aplicables.
- ii) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario Emisor y del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y a cargo de cualquier otra Persona derivado de los contratos y convenios que deban celebrarse para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- iii) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier Autoridad;
- iv) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley o los términos del Fideicomiso lo requieran y cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable.
- v) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor en relación con el Fideicomiso y la Emisión, en el entendido de que no se requerirá de resolución de la Asamblea de Tenedores para la celebración por parte del Representante Común del Contrato de Licencia, del Contrato de Administración.
- vi) Notificar a la CNBV, BMV e Indeval, cualquier retraso por parte del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, una vez que le sea informado por el Fiduciario Emisor.
- vii) Actuar frente al Fiduciario Emisor como representante legal de los Tenedores, para el pago a estos últimos de las cantidades pagaderas bajo los Certificados.
- viii) Solicitar al Fiduciario Emisor y al Administrador, toda aquella información y documentación que obre en su poder y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En este sentido, el Fiduciario Emisor y el Administrador deberán proporcionarle la información relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera.
- ix) Informar a Indeval y a la BMV, el Monto de Amortización Anticipada y/o importe de las Distribuciones a los Tenedores y demás pagos a los Tenedores que serán pagados en dicha Fecha de Pago, con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

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

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá del voto en dicho sentido de por lo menos los Tenedores propietarios del 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, el Representante Común (y sus representantes) tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 30 del Contrato de Fideicomiso.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, el Representante Común (y sus representantes) tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 30 del Contrato de Fideicomiso.

F. NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA

A continuación se mencionan las Personas con participación relevante en la Emisión:

| PARTICIPANTE | NOMBRE | CARGO |
|--|--|--|
| FIDUCIARIO EMISOR HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria | Samantha Barquera Betancourt | Delegado Fiduciarios |
| FIDEICOMISARIO B CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. | Juan Carlos Braniff Hierro | Director General |
| ADMINISTRADOR CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. | Juan Carlos Braniff Hierro | Director General |
| REPRESENTANTE COMÚN Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple | Teodoro Raúl Mondragón von Bertrab | Apoderado |
| INTERMEDIARIO COLOCADOR Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Ixe Grupo Financiero Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte | Fernando Guarda de Mateo Arturo Monroy Ballesteros Pablo Carrera López | Director de Banca de Inversión Director General Adjunto de Banca de Inversión y Financiamiento Estructurado Director de Financiamiento Corporativo |
| ASESOR LEGAL White & Case, S.C. | Manuel Groenewold Ortiz Mena | Socio |
| ASESOR FISCAL DEL FIDEICOMISO Chevez, Ruiz, Zamarripa y Cia., S.C. | Raúl Morales Medrano | Socio |
| AUDITOR EXTERNO Deloitte México – Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. | Ernesto Pineda Fresán | Socio |

Ninguna de las Personas con participación relevante antes indicadas participa en el capital social del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente ni del Administrador o sus subsidiarias, salvo por la participación en CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. y Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada. Para mayor información al respecto, referirse a las Secciones “3 – Estructura de la Operación – Administrador” y “4 – El Fideicomitente” del presente Prospecto.

Las Personas encargadas de las relaciones con los inversionistas serán las siguientes:

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.
Monte Pelvoux No. 120, 5to piso
Col Lomas de Chapultepec
11,000, México D.F.
www.capitali.com.mx

Octavio Novelo Segura
Tel (55) 42 12 41 30 ext 208
Fax (55) 42 12 41 30 ext 217
Correo electrónico: onovelo@capitali.com.mx

3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

A continuación se presenta una explicación descriptiva y esquemática de la estructura y las operaciones de Inversión que se llevarán a cabo, de los Certificados, de los fondos que tendrá el Fideicomiso y cómo se asignarán los pagos.

A. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Fideicomiso Emisor

El Fideicomiso Emisor con base en el cual se realizará la presente Emisión es un fideicomiso irrevocable emisor de Certificados, número F/302490, a ser constituido en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.

Objetivo y estrategia de inversión

En todo momento, el Administrador buscará que las Inversiones incrementen el valor a largo plazo de los Certificados Bursátiles. No obstante, cabe señalar que no existe una obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados. Incluso, los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El Fideicomiso Emisor se enfocará en la inversión en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas, los cuales serán (i) terrenos ubicados en territorio nacional, susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente de tipo económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (ii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico. Lo anterior, lo hará por medio de la adquisición de acciones o financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria, de Empresas Promovidas, que realizarán la compra y venta directa de dichos terrenos o derechos. Las Empresas Promovidas serán vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos, que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios.

El Fideicomiso Emisor realizará las Inversiones en forma profesional, debiendo contar siempre con instrucción del Administrador y opinión del Comité de Inversiones. También requerirá autorización del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las Inversiones se harán en Empresas Promovidas que adquieran Activos Inmobiliarios que puedan utilizarse predominantemente para construir vivienda. La cartera de Inversiones del Fideicomiso estará representada en por lo menos el 80% por Activos Inmobiliarios para construir vivienda económica y vivienda de interés social. El porcentaje restante estará en Activos Inmobiliarios para construir vivienda media y vivienda residencial, o con alguna parte para uso comercial, industrial o de servicios. En todo momento estará prohibido que las Inversiones se destinen a Empresas Promovidas con Activos Inmobiliarios cuyo destino fundamental sea la vivienda turística (segundas residencias y desarrollos para propietarios extranjeros) o cuyo uso principal sea hotelero.

El Administrador buscará en todo momento la diversificación de las Inversiones. Para ello, las Empresas Promovidas en que se realicen las Inversiones, deberán tomar las medidas siguientes: (i) no adquirirán Activo Inmobiliario alguno, que en lo individual, tenga un precio de adquisición superior al 9% (nueve por ciento) del Monto Asignado a Inversiones, (ii) no adquirirá en conjunto, de una misma Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, en una o más operaciones simultáneas o sucesivas, Activos Inmobiliarios, que en lo individual o en conjunto, tengan un precio de adquisición superior al 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a

Inversiones, (iii) el número de viviendas que se puedan construir en los Activos Inmobiliarios que adquieran no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del volumen anual de viviendas que se desplace en el municipio, zona metropolitana o área de influencia del terreno al momento de su adquisición, con base en los datos disponibles del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (iv) no adquirirá Activos Inmobiliarios ubicados en un mismo municipio, zona metropolitana o área de influencia, que en conjunto tengan un precio de adquisición superior al 12% (doce por ciento) del Monto Asignado a Inversiones, (v) los Activos Inmobiliarios que adquieran deberán ubicarse, conforme a los datos y definiciones de Consejo Nacional de Población o cualquier otra fuente confiable de información, en municipios comprendidos en alguna de las 56 zonas metropolitanas del país, o en municipios con una población mayor a 75,000 habitantes y con una tasa de crecimiento de la población esperada de 2010 a 2020, superior al promedio nacional, y (vi) no podrán otorgar opciones de compra sobre los Activos Inmobiliarios en conjunto, a una sola Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, que representen más del 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones.

Oportunidades de Inversión

La oportunidad de inversión para el Fideicomiso Emisor se sustenta en las siguientes premisas:

Las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios que representen una buena oportunidad de negocio, en el sentido de que puedan venderse en el futuro a precios sustancialmente mayores a los de adquisición. La oportunidad de negocio se sustenta en las siguientes bases: (i) la necesidad actual de liquidez de muchos desarrolladores inmobiliarios y otros participantes del sector, que cuentan con importantes reservas territoriales; (ii) las favorables perspectivas para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años, lo que implicará una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios en dónde desarrollar la vivienda nueva requerida; y (iii) la variedad de estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser sujetos de ofertas de venta pactadas de antemano con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser vendidos a terceros en el mercado; los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su venta.

Se presenta así la oportunidad de inversión para el Fideicomiso Emisor que, adquiriendo las reservas territoriales, provea de liquidez a los desarrolladores y, al mismo tiempo, les permita recomprar y eventualmente desarrollar dichas reservas en el futuro.

Potencial para la vivienda económica y de interés social en México.

De 2000 a 2006, la industria de la vivienda en México tuvo un fuerte auge. El número de viviendas nuevas vendidas pasó de 282 mil en 2000 a 539 mil en 2006, un crecimiento acumulado de 91%. El segmento de vivienda económica y de interés social tuvo un crecimiento acumulado en este período de 55%.

Tres factores principales explican este auge:

- 1) Demografía
- 2) Estabilidad macroeconómica
- 3) Fomento institucional

1) Demografía

De acuerdo a CONAPO, de 1960 a 2005 la población del país pasó de 35 a 103 millones de habitantes. Aunado al gran aumento de la población, se registró un marcado cambio en su composición entre urbana y rural. Las personas que habitan en zonas metropolitanas pasaron de representar el 26% de la población total en 1960 a ser el 56% del total en 2005. Esto significó que casi 49 millones de personas se incorporaron a las zonas metropolitanas.

Durante buena parte de este período, la inestabilidad macroeconómica y la restricción crediticia restringieron fuertemente la creación de vivienda. Por ello, en 2000 el rezago habitacional estimado por CONAFOVI era de 4.2 millones de viviendas.

2) Estabilidad macroeconómica

Después de muchos periodos de inestabilidad económica y financiera en el país, a finales de la década de los 90's se logró controlar de manera permanente la inflación. Esto se tradujo en una muy marcada baja en las tasas de interés y, gradualmente, también en una ampliación de los plazos a los que se intermedia el ahorro financiero y se otorga el crédito.



(Fuente: Banco de México)

De 2000 en adelante, la posibilidad de obtener créditos hipotecarios a bajas tasas de interés y con plazos cada vez mayores aumentó fuertemente la demanda de vivienda.

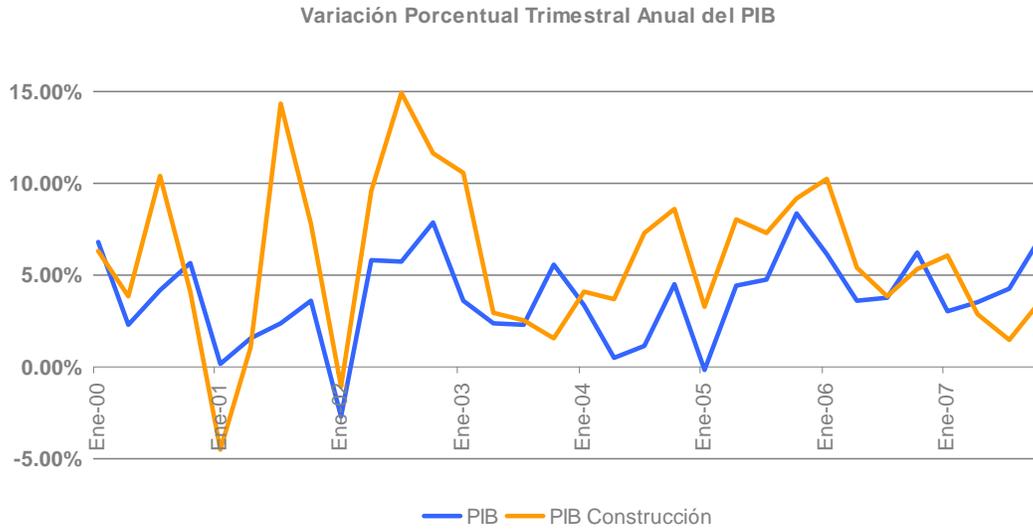
3) Fomento institucional

Una vez consolidada la estabilidad macroeconómica, el Gobierno Federal instrumentó una serie de programas para impulsar a la industria de la vivienda, en especial la de tipo económico y de interés social, debido a que tiene grandes y positivas repercusiones en el resto de la economía y favorece además el desarrollo social.

Para ello se pusieron en marcha distintos programas y acciones de fomento. Entre los principales están:

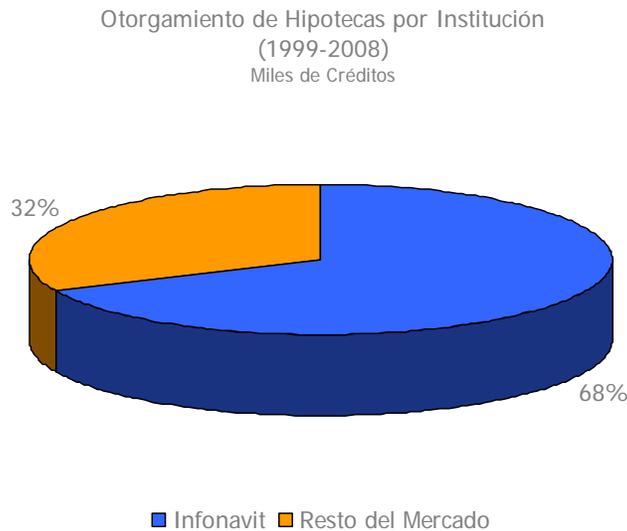
- Creación de la CONAVI (2001), organismo rector que diseña, coordina y promueve las políticas y programas de vivienda del país.
- Creación de la SHF (2001), institución de banca de desarrollo que impulsa el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, preferentemente de interés social.
- Mejoras operativas en INFONAVIT y FOVISSSTE (a partir de 2001)
- Bursatilización de la cartera hipotecaria (Cedevís emitidos por INFONAVIT a partir de 2004)
- Beneficio fiscal por deducción del componente real de intereses de hipotecas (a partir de 2003)

Todas estas iniciativas contribuyeron a que de 2000 a 2007 la industria de la vivienda se expandiera a tasas superiores a las de la economía en su conjunto.



(Fuente: Banco de México)

INFONAVIT se consolidó como el agente más importante en el otorgamiento de hipotecas en México, tanto en número de créditos como en monto.



(Fuente: BBVA Bancomer)

De 1999 a 2008, INFONAVIT otorgó un total acumulado de 3.2 millones de hipotecas por un valor de 807 mil millones de pesos, mientras que el resto de participantes de la industria (bancos, sofoles, SHF, FOVISSSTE y otros) otorgaron 1.5 millones de hipotecas por un valor de 795 mil millones de pesos.

Situación actual

De 2008 en adelante, la industria de la vivienda en México ha registrado una marcada desaceleración. Las ventas totales de vivienda financiadas por hipotecas se redujeron 2.4% en 2009 en comparación con 2007; y en la

primera mitad de 2010 son sólo 1.8% superiores que en igual período de 2009. Al cierre del 2009, el saldo total de crédito hipotecario al consumidor final era 6.5% menor que en 2008; al primer semestre de 2010, sólo 3.5% por encima del primer semestre de 2009. La reducción más importante se ha dado en el caso de las Sofoles/Sofomes, con una reducción de 64.7% de junio 2009 a junio 2010. En este mismo período, la banca registra un saldo de crédito prácticamente estable. Por su parte, el crédito del INFONAVIT tiene un aumento de 16.5%. De esta manera, los institutos públicos federales de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE) representan el 92.2% del crédito hipotecario total a junio de 2010.

EVOLUCIÓN RECIENTE DEL CRÉDITO

CIFRAS ANUALES

(Cifras en miles de créditos y en miles de millones de pesos)

| | 2008 | | 2009 | | Var. % anual * | |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------|--------|
| | Créd. | \$ | Créd. | \$ | Créd. | \$ |
| Institutos públicos | 584 | 146 | 548 | 153 | - 6.3 | 5.2 |
| Infonavit | 494 | 115 | 447 | 104 | - 9.4 | - 9.7 |
| Fovissste | 90 | 31 | 100 | 50 | 11.0 | 60.8 |
| Intermediarios privados | 188 | 93 | 130 | 70 | - 30.7 | - 24.8 |
| Banca | 89 | 48 | 93 | 51 | 5.3 | 6.1 |
| Sofoles/sofomes | 99 | 45 | 37 | 19 | - 62.9 | - 57.6 |
| Total | 772 | 239 | 678 | 223 | - 12.2 | - 6.5 |

CIFRAS ENERO-JUNIO

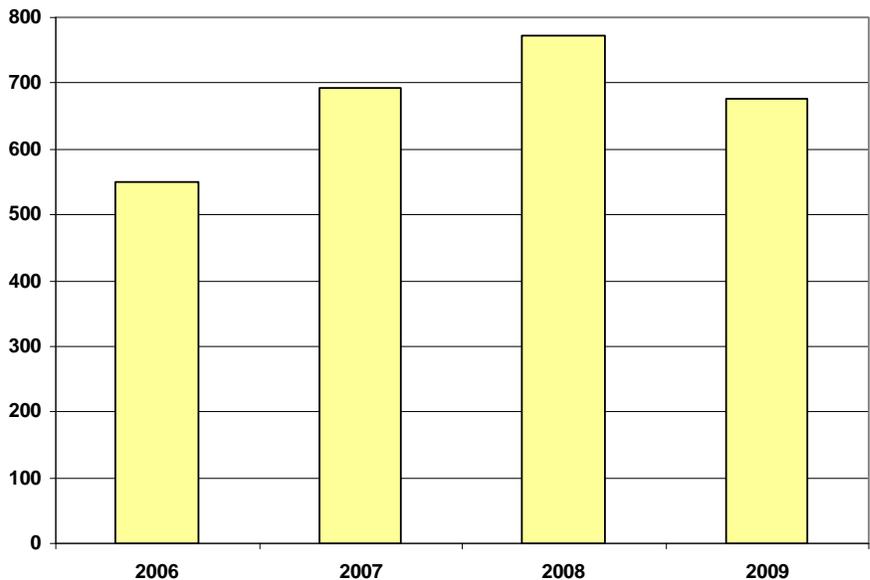
(Cifras en miles de créditos y en miles de millones de pesos)

| | 2009 | | 2010 | | Var. % anual * | |
|--------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|----------------|--------|
| | Créd. | \$ | Créd. | \$ | Créd. | \$ |
| Institutos públicos | 242 | 61 | 249 | 67 | 2.7 | 8.8 |
| Infonavit | 204 | 44 | 217 | 51 | 6.0 | 16.5 |
| Fovissste | 38 | 17 | 32 | 15 | - 15.6 | - 10.9 |
| Intermediarios privados | 46 | 28 | 36 | 26 | - 21.0 | - 7.9 |
| Banca | 37 | 25 | 33 | 25 | - 11.2 | - 0.3 |
| Sofoles/sofomes | 8 | 3 | 3 | 1 | - 64.9 | - 64.7 |
| Subtotal | 288 | 90 | 285 | 93 | - 1.1 | 3.5 |
| Reducción | 23 | | 15 | | | |
| Total | 265 | 90 | 270 | 93 | 1.8 | 3.5 |

(Fuente: AHM)

El alto número de créditos para vivienda económica y de interés social otorgados por las instituciones públicas de vivienda y, en menor medida, la ampliación del mercado hacia la adquisición de vivienda usada, implicaron que en 2008 se haya registrado el mayor número de créditos hipotecarios en la historia del país.

Otorgamiento de Hipotecas en México (miles)

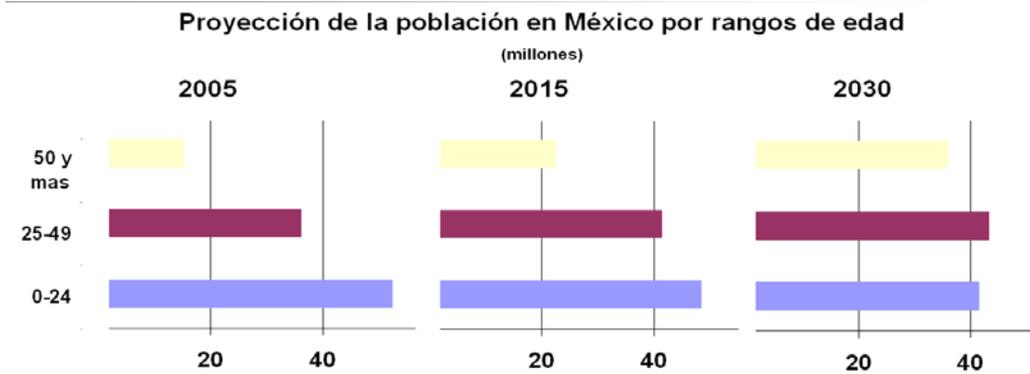


(Fuente: BBVA Bancomer)

Perspectivas

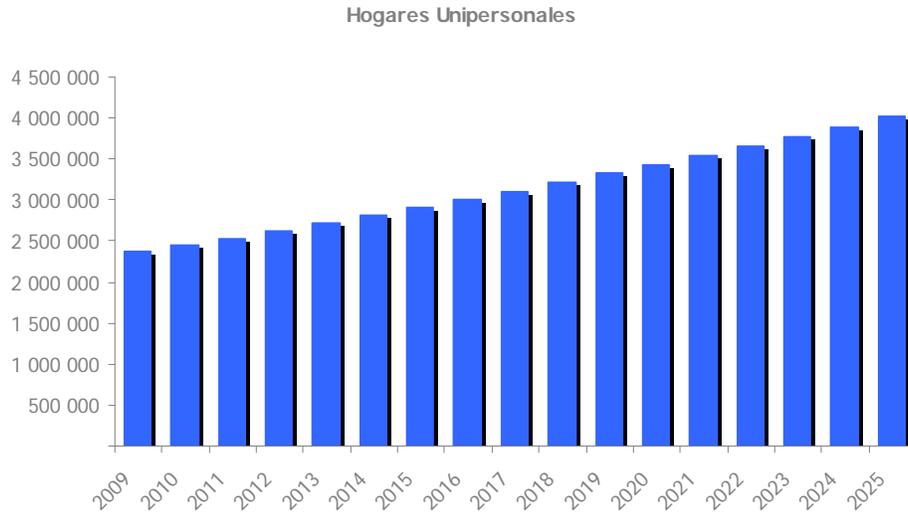
México está experimentando un proceso de envejecimiento de la población. Esto es el resultado de las altas tasas de crecimiento poblacional que se registraron en décadas pasadas, así como de su relativamente reciente descenso. Como consecuencia, el grupo poblacional con edades de 25 a 49 años está creciendo fuertemente. Esta tendencia continuará hasta cerca del año 2030, cuando la población mayor de 50 años aumentará su importancia relativa en el total.

Esta situación implica un gran impulso para la demanda de vivienda en el futuro próximo en México, pues la población de entre 25 y 49 años es la principal demandante de créditos hipotecarios. De 2010 a 2020, existirán alrededor de 6 millones de nuevos hogares, y otros 5 millones más entre 2020 y 2030.



(Fuente: CONAPO)

También al ir envejeciendo la población en el futuro, un mayor rango de ésta buscará obtener una vivienda de forma individual, con lo que disminuirá el promedio de habitantes por vivienda y aumentará aún más la demanda total por vivienda.



(Fuente: CONAPO)

De esta manera, se estima que de 2010 a 2025 la necesidad de vivienda estará cerca del millón de viviendas por año.

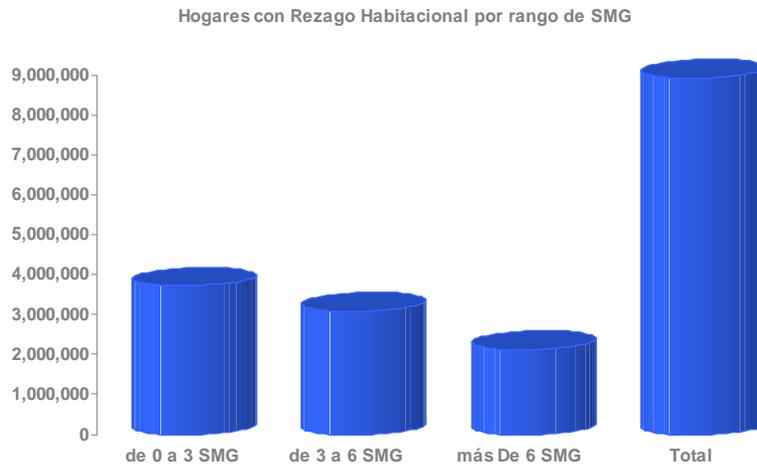


(Fuente: CONAVI)

Un hecho muy importante es que el grueso de la demanda futura por vivienda estará en los segmentos económicos y de interés social. Esto está directamente relacionado con el estado actual de la distribución del ingreso en el país.

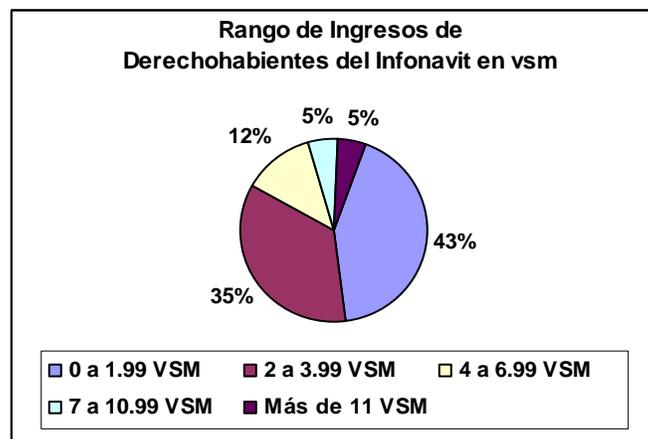
Dos puntos respaldan esta afirmación:

- 1) De acuerdo a la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares del año 2008, cerca de 9 millones de hogares tienen rezago habitacional de algún tipo. De este total, el 76.2% percibe entre cero y seis salarios mínimos generales.



(Fuente: SHF y ENIGH)

- 2) El 78% de los derechohabientes del INFONAVIT, principal otorgante de crédito hipotecario en el país, percibe menos de 4 salarios mínimos.



(Fuente: INFONAVIT)

Actualmente, existen 4.4 millones de trabajadores que cotizan en el INFONAVIT que ya cumplen con los requisitos para contratar un crédito, pero que todavía no lo ejercen.

Un incentivo para la adquisición de vivienda económica y de interés social es la continuidad en el programa de otorgamiento de subsidios por parte del Gobierno Federal. Estos están dirigidos a personas con ingresos menores a cuatro salarios mínimos. Dentro del presupuesto de egresos de la federación para 2010, se aprobó una partida de 5,500 millones de pesos. Esto beneficiará la adquisición de cuando menos 180 mil viviendas en los segmentos de vivienda económica y de interés social.

En conclusión, la combinación del rezago existente en vivienda, el envejecimiento gradual de la población, el menor promedio de habitantes por hogar y la distribución existente del ingreso, conjuntamente con la continuación de instituciones y políticas públicas como las actuales, permiten prever una fuerte demanda por vivienda económica y de interés social en México en los próximos 15 años.

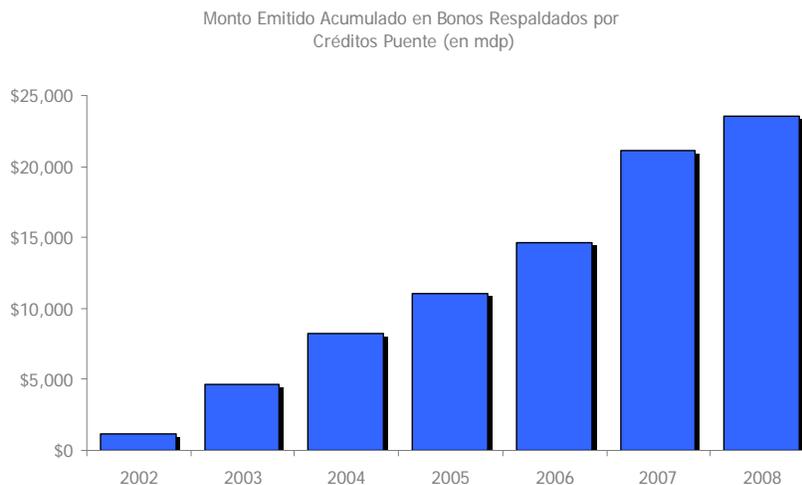
Situación de los desarrolladores

Antecedentes

La industria de la vivienda en México evolucionó de ser un negocio integrado verticalmente a uno desagregado, con subcontratación de especialistas en construcción, supervisión, comercialización y demás aspectos. El desarrollador inmobiliario pasó de ser básicamente un constructor a ser un agente dedicado a la coordinación del proyecto, la identificación de oportunidades para adquirir tierra, la obtención de permisos y licencias para edificar en ella y, de manera muy importante, la obtención del financiamiento necesario para el proyecto.

En relación con este punto, para poder cumplir con su programa de otorgamiento de vivienda, el Gobierno Federal fomentó la colocación de crédito para la construcción de vivienda (créditos puente), primero a través del fondeo directo a las SOFOLES, y después mediante el otorgamiento de garantías o avales en relación con la posterior bursatilización de la cartera hipotecaria de las referidas SOFOLES y los bancos en los mercados financieros.

De esta manera, de 2002 a 2008 el monto acumulado en bonos respaldados por créditos puente creció más de 20 veces, pasando de mil millones de pesos en el primer año a casi 25 mil millones de pesos en el año final de este período.



(Fuente: SHF)

La amplia oferta de crédito para la construcción de vivienda se dio conjuntamente con un importante aumento en el número de desarrolladores inmobiliarios. A manera de ejemplo, tan sólo de 2004 a 2007 el número de empresas que registraron oferta de vivienda en INFONAVIT creció 67%, de poco más de 1,000 a casi 1,800 empresas.

La reserva territorial constituye un recurso estratégico para el desarrollador. Ella determina el lugar, el tipo de vivienda que ofrecerá y el plazo en el que lo hará. Aunque existen distintas maneras de adquirir tierra (compra de contado, pagos diferidos, aportación y/o asociación con el dueño de la tierra), ésta generalmente se convierte en el insumo que mayor inversión de capital representa para un desarrollador. Se estima que existe una demanda anual de casi 15,000 hectáreas de tierra para desarrollar vivienda, con un valor de mercado aproximado de 24,500 millones de pesos.

En medio del auge del sector, las instituciones de crédito comenzaron a financiar en gran medida las adquisiciones de estas reservas territoriales.

Como resultado del favorable desempeño de la industria de la vivienda en México y el amplio financiamiento entonces disponible para los desarrolladores, en el período 2000-2007 éstos acumularon un monto muy importante de reservas territoriales.

La siguiente tabla presenta una estimación del monto y el valor total de las reservas territoriales propiedad de desarrolladores, agrupando a éstos en varias categorías.

| | Empresas | Ventas en Unidades Anuales | Años de Reserva | Reserva en Unidades | Reserva en Has. | Valor de Reserva (mdp) |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Grandes | 11 | 216,843 | 5.5 | 1,192,639 | 24,733 | 40,934 |
| Medianos | 111 | 184,393 | 4.0 | 737,570 | 15,296 | 25,315 |
| Pequeños | 699 | 315,679 | 0.5 | 157,839 | 3,273 | 5,417 |
| Total | 821 | 716,915 | | 2,088,049 | 43,302 | 71,667 |

(Fuente: CAPITAL I, con información de la BMV)

El valor de las reservas territoriales propiedad de desarrolladores se estima en 72,000 millones de pesos.

El 92% de este total, poco más de 66 mil millones de pesos, se encuentra en 122 empresas, que son las empresas objetivo para la inversión del Fideicomiso Emisor.

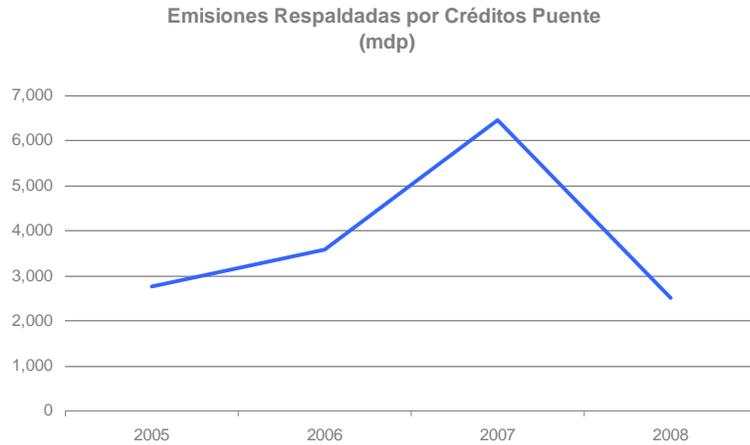
Los desarrolladores grandes son aquellos con ventas de más de 7,500 unidades por año. Este grupo incluye a seis empresas que cotizan en la BMV y reportan sus reservas territoriales. Con base en esta muestra, se estima la reserva territorial de todo este grupo de desarrolladores grandes, la cual asciende a casi 41 mil millones de pesos.

Los desarrolladores medianos son aquellos con ventas de más de 500 unidades por año. En general, este grupo tiene 4 años de ventas anuales en reserva territorial, relación menor que los 6 años de ventas que en promedio tienen los desarrolladores grandes. El total de sus reservas territoriales se estima en poco más de 25 mil millones de pesos.

Finalmente, existen casi 700 desarrolladores pequeños, con ventas de menos de 500 unidades por año, que en conjunto poseen poco más de 5,400 millones de pesos de reservas territoriales.

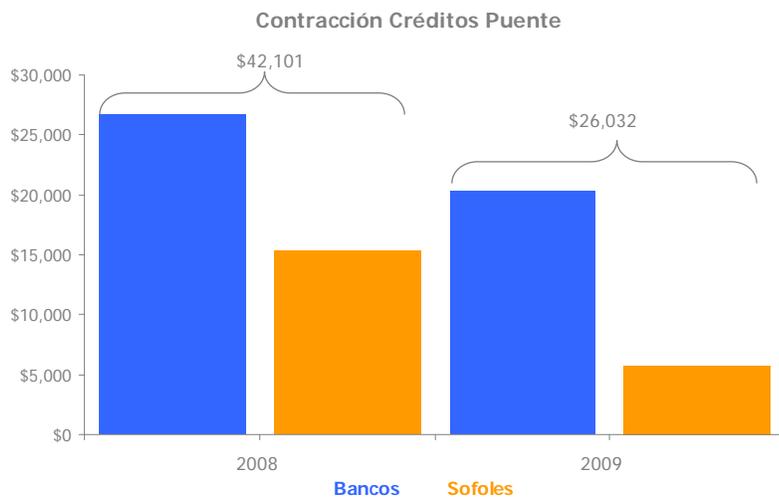
Situación actual

La crisis de liquidez mundial se reflejó en forma muy importante en el mercado hipotecario mexicano. De 2007 en adelante, ha habido una fuerte contracción en la bursatilización de títulos respaldados por créditos puente, lo que ha provocado una caída sustancial en el volumen colocado, un fuerte aumento en la tasa de interés y una sensible reducción en el plazo de estos instrumentos.



(Fuente: SHF)

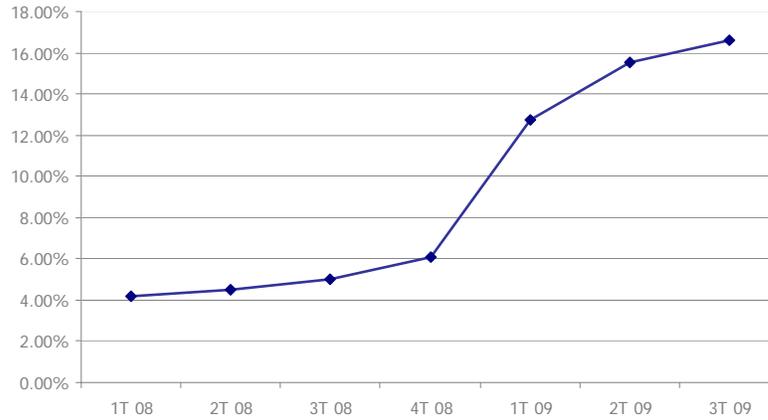
Por tal motivo, el crédito otorgado por el sistema financiero mexicano a los desarrolladores ha registrado una sensible contracción. De 2008 a 2009, los créditos puente registran una disminución de 32.4%. Los otorgados por los bancos se redujeron en 20.9%; los correspondientes a las SOFOLES/SOFOMES en 54.7%. En la primera mitad de 2010, el crédito puente a desarrolladores se mantiene prácticamente en los mismos niveles que un año atrás.



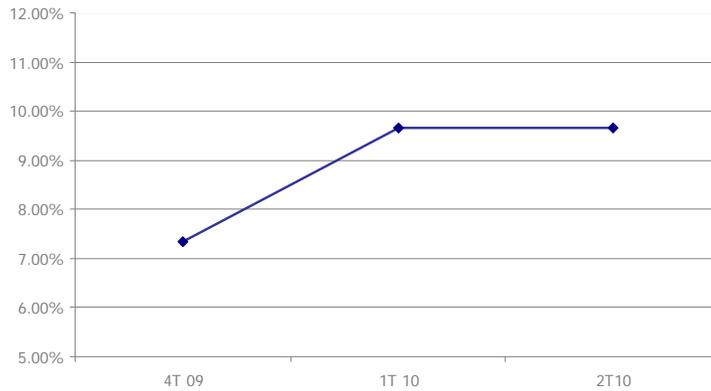
(Fuente: AHM)

Ante la dificultad para renovar el fondeo proveniente de sus emisiones en el mercado financiero, las instituciones de crédito, en especial las SOFOLES, cancelaron o hicieron exigibles las líneas de crédito otorgadas a los desarrolladores de vivienda, lo que ocasionó un incremento sustancial de la cartera vencida de los créditos puente.

Evolución Cartera Vencida Créditos Puente



Índice de cartera vencida en créditos puente

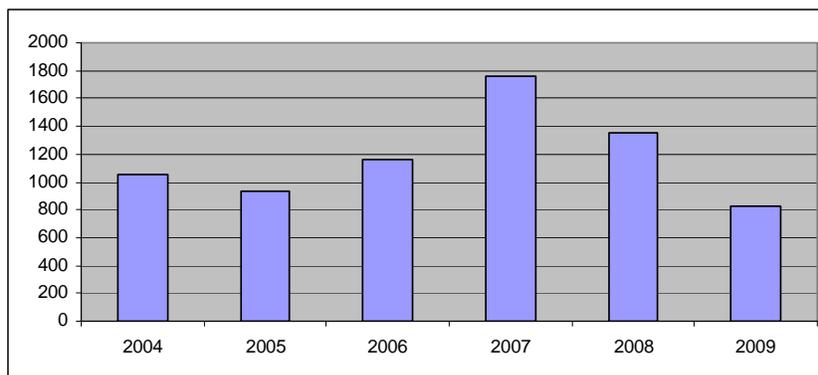


(Fuente: AHM)

A partir del cuarto trimestre de 2009, las cifras de cartera vencida en créditos puente excluyen la información de Metrofinanciera y Crédito y Casa, dos de las principales Sofoles/Sofomes en la actividad hipotecaria.

La escasez de crédito ha presionado la situación financiera de los desarrolladores inmobiliarios, propiciando la desaparición de muchos de ellos. El número de empresas que registraron oferta en el INFONAVIT se contrajo 46% entre su punto más alto en 2007 (1,762 empresas) y 2009 (821 empresas).

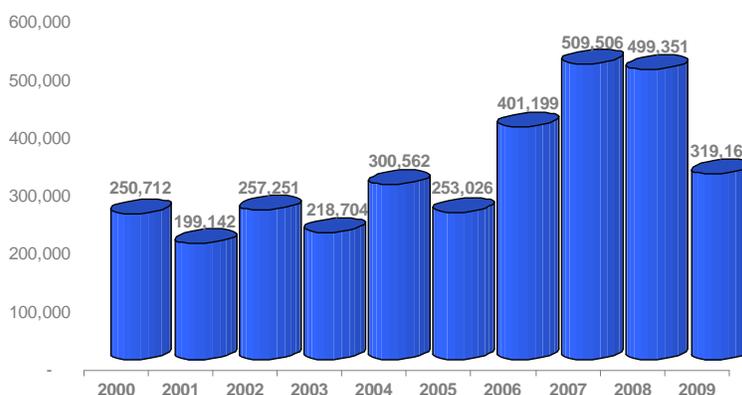
EMPRESAS REGISTRADAS EN INFONAVIT



(Fuente: INFONAVIT)

El registro de viviendas nuevas ofertadas a través del INFONAVIT también disminuyó significativamente (-38%) de 2007 a 2009, al pasar de poco más de 500 mil a sólo 320 mil unidades nuevas.

Registro de Oferta



(Fuente: INFONAVIT)

Todo lo anterior es evidencia de la complicada situación financiera que enfrentan muchos desarrolladores inmobiliarios. Al mismo tiempo, un amplio número de éstos se caracteriza por su elevada inversión actual en reservas territoriales, muchas de éstas adquiridas con deuda.

En conclusión, existe una atractiva oportunidad de mercado para un mecanismo que permita a los desarrolladores obtener liquidez en el corto plazo y mejorar su situación financiera con base en sus amplias reservas territoriales. La liquidez obtenida por la venta de sus reservas territoriales les permite iniciar nuevos proyectos inmobiliarios y concluir otros que ya están en marcha, aumentando la rentabilidad de su capital.

El Fideicomiso Emisor está dirigido a aprovechar esta oportunidad, ofreciendo además a los desarrolladores la opción de comprar en el futuro estas reservas territoriales a precios predeterminados de forma anticipada dependiendo del momento en que se lleve a cabo esa operación.

Las favorables perspectivas para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años implicarán una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios en dónde desarrollar la vivienda nueva requerida. Existe además una variedad de estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser sujetos de

ofertas de venta pactadas de forma anticipada dependiendo del momento en que se lleve a cabo esa operación con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser vendidos a terceros en el mercado. Los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su venta.

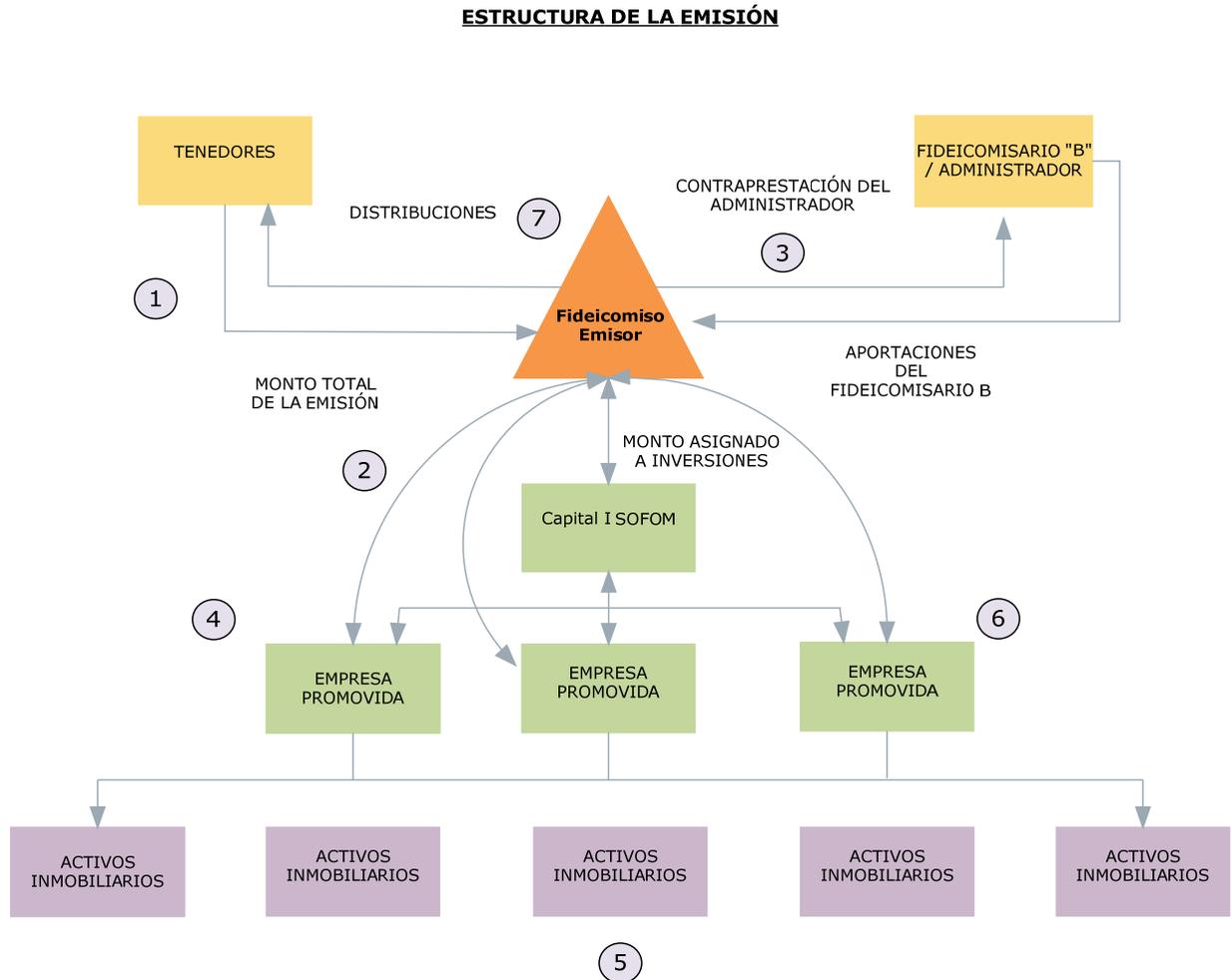
Estructura del Fideicomiso

El Fiduciario Emisor emitirá Certificados Bursátiles que tendrán como principal subyacente (una vez realizadas las Inversiones), los Activos Inmobiliarios, a través de (i) las acciones (o derechos similares) de Empresas Promovidas; y/o (ii) los derechos derivados del otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo a Empresas Promovidas, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria, a efecto de que las mismas adquieran Activos Inmobiliarios. Consecuentemente, los rendimientos de los Certificados Bursátiles estarán directamente vinculados con la actividad de las Empresas Promovidas en la adquisición y venta de los terrenos rústicos o urbanos ubicados en el territorio nacional, susceptibles de ser utilizados en el futuro para el desarrollo de vivienda, principalmente económica y de interés social, es decir, de los Activos Inmobiliarios.

B. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

Estructura de la Emisión

A continuación se presenta una descripción esquemática de la estructura que habrá de emplearse para la realización de la Emisión:



Como puede observarse en el diagrama, la estructura de la Emisión se implementará de la siguiente forma:

- (1)** En primer lugar se constituirá el Fideicomiso Emisor con la Aportación Inicial del Fideicomitente. El Fideicomiso Emisor realizará la emisión y colocación de los Certificados, de los cuales se obtendrá el Monto Total de la Emisión.
- (2)** En la Fecha de la Emisión o en cuanto sea posible, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de los Gastos de Emisión y Colocación, y constituirá la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. Como resultado de lo anterior, la cantidad remanente constituirá el Monto Asignado a Inversiones.
- (3)** Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de la Contraprestación del Administrador.

- (4) Durante el Periodo de Inversiones, conforme se vayan requiriendo recursos para realizar las Inversiones, el Administrador, después de obtener la aprobación u opinión del Comité de Inversiones, según corresponda, y, cuando así proceda, se obtenga la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fideicomiso Emisor para que libere los recursos que le sean necesarios para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión.

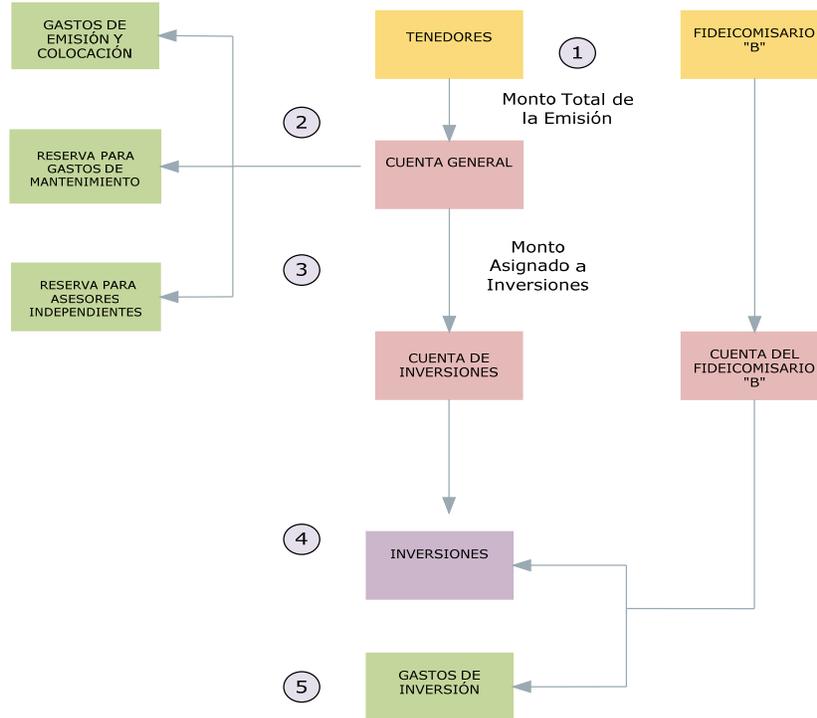
En esos momentos, el Fiduciario Emisor deberá requerir al Fideicomisario B realice la Aportaciones del Fideicomisario B que corresponda, a fin de que entregue una cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones para cubrir la Inversión y los Gastos de Inversión de que se trate. Para tal efecto, el Fiduciario Emisor realizará las Inversiones por el medio que resulte más conveniente, incluyendo directamente a la Empresa Promovida o mediante la aportación de capital u otorgamiento de financiamiento a Capital I SOFOM para que a su vez realice la Inversión correspondiente en la Empresa Promovida.

- (5) Las Empresas Promovidas realizarán la adquisición de los Activos Inmobiliarios. Las Inversiones y administración de dichos Activos Inmobiliarios será responsabilidad del Administrador, por cuyos servicios obtendrá la Contraprestación del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso Emisor.
- (6) Durante el Periodo de Desinversiones, las Empresas Promovidas recibirán los Flujos provenientes de la venta de los Activos Inmobiliarios. Estos recursos los transferirá vía pago de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor o a Capital I SOFOM, según corresponda. A su vez, los Flujos que ingresen a Capital I SOFOM, por los conceptos anteriores, los transferirá vía dividendos, amortización de capital, pago de créditos, u otros similares o equivalentes, al Fideicomiso Emisor.
- (7) Por último, el Fideicomiso Emisor recibirá todos los Flujos y realiza las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en las proporciones que les corresponda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título.

Cuentas del Fideicomiso

A continuación se incluye una descripción esquemática del manejo de los recursos que ingresan al Fideicomiso Emisor en calidad de Aportación Inicial del Fideicomitente, Monto Total de la Emisión, y Aportaciones del Fideicomisario B:

CUENTAS DEL FIDEICOMISO EMISOR

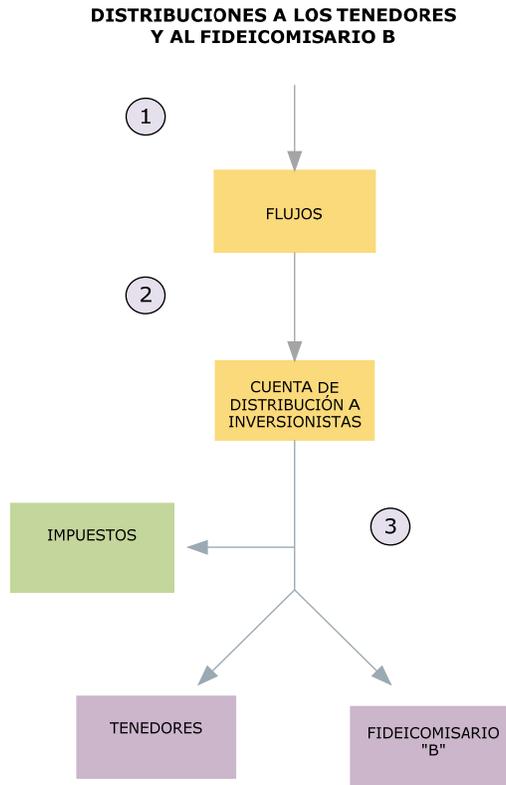


Como se desprende del diagrama, el manejo de los recursos en cuestión se dará de la manera siguiente:

- 1)** La Aportación Inicial del Fideicomitente y el Monto Total de la Emisión se depositan en la Cuenta General del Fideicomiso Emisor.
- 2)** Con cargo a la Cuenta General del Fideicomiso, se realizará el pago de los Gastos de Emisión y Colocación y serán creadas y fondeadas la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Asesores Independientes.
- 3)** Una vez realizado lo indicado en los numerales anteriores, los recursos remanentes se transfieren a la Cuenta de Inversiones y dicha cantidad inicial constituirá el Monto Asignado a Inversiones.
- 4)** Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las Inversiones, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración. Los recursos que efectivamente sean utilizados de la Cuenta de Inversiones constituye el Monto Invertido.
- 5)** Como parte del proceso para realizar Inversiones, el Administrador debe de identificar y analizar detalladamente oportunidades para adquirir Activos Inmobiliarios y previa obtención de las autorizaciones necesarias, solicita al Fideicomiso Emisor que libere los recursos de la Cuenta de Inversiones que requiere para realizar las Inversiones y cubrir los Gastos de Inversión que correspondan. Una vez que la Inversión haya sido debidamente aprobada, el Fiduciario Emisor debe de solicitar al Fideicomisario B realizar la Aportación del Fideicomisario B que corresponda, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El monto que resulta del Monto Invertido, más las Aportaciones del Fideicomisario B, constituye el Monto Invertido en Conjunto.

Distribuciones de los Flujos

El diagrama que aparece a continuación contiene una descripción esquemática de las Distribuciones de los Flujos que se obtienen de las Desinversiones:



- 1)** Los Flujos que se generen por las Desinversiones ingresarán al Fideicomiso Emisor, principalmente por concepto de dividendos, amortización de capital, pago de créditos, venta de acciones, u otras similares o equivalentes, según corresponda, por parte de las Empresas Promovidas y Capital I SOFOM. Dichos Flujos se depositarán en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.
- 2)** Con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable.
- 3)** También con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en el orden de prelación siguiente:
 - (a) *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
 - (b) *Segundo*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.

- (c) *Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
- (d) *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso, en caso que en términos de la legislación aplicable deban realizarse retenciones y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los Flujos Brutos a ser distribuidos en términos de los incisos (a), (b), (c) y/o (d) anteriores, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos Netos correspondientes a cada Tenedor o al Fideicomisario B, según sea el caso, considerando las contribuciones imputables a cada Tenedor o al Fideicomisario B, según sea el caso, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

Los Rendimientos de las Inversiones Permitidas del Efectivo al último Día Hábil del mes inmediato anterior a cada Fecha de Pago, según sea determinado para tales efectos por el Administrador y publicado por el Representante Común mediante aviso publicado 10 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente a través de EMISNET, serán pagados a los Tenedores en términos de lo establecido en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

Los pagos que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Título se realizarán por conducto del Indeval mediante transferencia de fondos a los custodios correspondientes. Para lo anterior, el Representante Común dará aviso al Indeval con al menos con seis Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente.

Para efectos ilustrativos, se adjunta al presente Prospecto, como **Anexo “G”**, un ejemplo numérico de la forma en que se determinarán y calcularán las Distribuciones.

El Administrador

El Fideicomisario B será CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., una sociedad de reciente creación, constituida bajo las leyes de México y creada como un vehículo de propósito especial para participar en la estructura del Fideicomiso Emisor. Los accionistas del Administrador son Capital I Servicios, una de las empresas Capital I, e IXE Soluciones, integrante de IXE Grupo Financiero.

El Administrador fue constituido el 2 de marzo de 2011, mediante escritura pública número 35,842, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo. El Administrador fue constituido con un capital mínimo fijo de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) y un capital variable ilimitado. El capital social del Administrador se encuentra representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en tres series y dos clases correspondientes a capital fijo y capital variable.

El régimen corporativo del Administrador corresponde al establecido en la LMV y en la LGSM. La sociedad es administrada por un Consejo de Administración y las resoluciones correspondientes a su operación competen a dicho Consejo de Administración y a la asamblea de accionistas en términos de sus estatutos sociales.

Por tratarse de una sociedad de nueva creación, la misma aún no ha realizado actividad alguna y/o operaciones en el mercado y no existen antecedentes directos y/o específicos que reportar sobre la misma. No obstante, es importante señalar que, a través de sus accionistas y Afiliadas, principalmente Capital I, e IXE Grupo

Financiero, el Administrador ofrece una importante trayectoria y experiencia. Asimismo, el Administrador será dirigido y operado por las personas que dirigen a sus accionistas y Afiliadas, contando así con las herramientas, conocimientos y experiencia necesarios para llevar a cabo las funciones de administración del Fideicomiso Emisor que prevé este prospecto.

El Consejo de Administración de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. está integrado por los señores Juan Carlos Braniff Hierro, Jorge Hierro Molina y Javier Molinar Horcasitas. El primero es Director General de Capital I Servicios.

Los funcionarios principales de Capital I (Juan Carlos Braniff Hierro, José Carlos Balcázar Banegas y Jorge Hierro Molina), estarán a cargo de la administración del Fideicomiso Emisor, a través del Administrador, y tendrán entre otras responsabilidades, identificar y elaborar las propuestas de Inversiones que se presenten al Comité de Inversiones y estar a cargo de los procesos relacionados con la realización de las Inversiones y las Desinversiones del Fideicomiso Emisor.

Perfil de Capital I:

Capital I está conformado por un grupo de empresas que desde hace 4 años invierten, administran y operan fondos de inversión de capital de riesgo dedicados al mercado inmobiliario en México.

Capital I opera actualmente dos fondos de inversión inmobiliarios privados que invierten en diversos proyectos de vivienda económica, de interés social y media, en coinversión con una serie de desarrolladores inmobiliarios:

- El Fondo Capital I-1, creado en 2006, con recursos totales por 171 millones de pesos.
- El Fondo Capital I-2, creado en 2008, con recursos totales por 230 millones de pesos.

Los inversionistas del Fondo Capital I-1 y Capital I-2 son personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras. Entre los inversionistas institucionales que participan en estos fondos se encuentran el Fondo de Pensiones Bimbo, Grupo BAL, la Corporación Mexicana de Inversiones de Capital (Fondo de Fondos Nafin), Seguros BBVA Bancomer y Seguros Atlas.

Al 30 de junio de 2010, los recursos que se han invertido en conjunto por los Fondos Capital I-1 y Capital I-2, incluyendo reinversiones, ascienden a 381.7 millones de pesos. Esta inversión por los fondos implica la construcción de casi 14,700 viviendas en México, con un valor total de mercado en exceso de 4,000 millones de pesos.

Las empresas que conforman Capital I son:

- Capital I Servicios México, S.A. de C.V.
- Treetops Investments, LLC.
- Capital I Partners, LP.
- Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L.
- Capital I-2, LP.
- Capital I-2, una asociación en participación.

Capital I Servicios México es la empresa que opera y administra los Fondos Capital I-1 y Capital I-2.

Treetops Investments es el socio administrador (“General Partner”) de los Fondos Capital I-1 y Capital I-2.

Capital I Partners es una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Ontario, Canadá, tenedora de las acciones de Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L.

Capital Inmobiliario Institucional, S. de R.L. es una sociedad de propósito específico constituida como vehículo de inversión del Fondo Capital I-1.

Capital I-2 L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada domiciliada en Ontario, Canadá, y una de las Asociadas en la Asociación en Participación que constituye el vehículo de inversión del Fondo Capital I-2.

Capital I-2 A. en P. es el vehículo de inversión del Fondo Capital I-2.

Perfil de Ixe Grupo Financiero:

IXE Grupo Financiero es una sociedad controladora financiera que integra servicios financieros de banca comercial y de inversión, intermediación bursátil, administración de fondos, financiamiento automotriz y financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

A lo largo de su historia ha sido considerado como uno de los participantes domésticos más fuertes dentro las instituciones financieras enfocadas al segmento de ingresos medio-alto y alto en las diferentes ciudades de la República Mexicana en las que tiene presencia.

Ixe Grupo Financiero fue adquirido en el año 2000 por un grupo de inversionistas mexicanos, los cuales han enfocado su visión de negocio a buscar la excelencia en el servicio a sus clientes en las distintas unidades de negocio. Para alcanzar este objetivo, Ixe Grupo Financiero está integrado por un equipo de profesionales experimentados, caracterizados por su compromiso de excelencia, en un ambiente conservador, eficiente, innovador y transparente.

Ixe Grupo Financiero es un grupo diversificado el cual está conformado por las siguientes entidades:

- * Ixe Banco
- * Ixe Casa de Bolsa
- * Ixe Automotriz
- * Ixe Fondos
- * Ixe Servicios
- * Ixe Soluciones
- * Fincasa Hipotecaria
- * Ixe Holdings
- * Ixe Securities
- * IxeTarjetas
- * Ixe Fleet
- * Casa Servicios Administrativos

En la actualidad, Ixe Grupo Financiero es controlado por un grupo de inversionistas mexicanos y por el banco estadounidense JP Morgan Chase, el cual participa como un accionista minoritario a través de Brysam Global Partners un fondo de capital privado.

Ixe Grupo Financiero en el mercado inmobiliario:

Ixe Grupo Financiero cuenta con una amplia experiencia en el mercado inmobiliario mexicano, en lo particular participa a través de su subsidiaria Fincasa Hipotecaria, la cual es una sociedad financiera de objeto múltiple especializada en la originación y administración de créditos puente a desarrolladores medianos que cuenten con amplia experiencia y buena reputación en el mercado, y de créditos hipotecarios individuales otorgados a personas físicas para la adquisición de vivienda media y de interés social. A través de la referida subsidiaria Ixe Grupo Financiero cuenta con Deutsche Bank AG como socio, quien controla el 49% del capital de Fincasa Hipotecaria. Deutsche Bank contribuye con su amplia experiencia internacional en el sector hipotecario.

Asimismo, Ixe Grupo Financiero ha realizado inversiones de activos relacionados con el sector inmobiliario a través de su subsidiaria Ixe Soluciones la cual es una empresa enfocada en la administración y

recuperación de cartera. La principal fortaleza de esta empresa se basa en las sinergias que obtiene con Ixe Grupo Financiero en áreas como riesgos, tesorería, administración, entre otras. Dichas sinergias permiten un manejo eficiente de los activos con los que cuenta y de los recursos que se utilizan para tal fin.

Ixe Grupo Financiero llevará a cabo la inversión descrita en el presente Prospecto a través de la empresa Ixe Soluciones.

Perfil de los Principales Directivos:

A continuación se reseña el currículum vitae de los señores Juan Carlos Braniff Hierro, Jorge Hierro y Javier Molinar Horcasitas, quienes integran el Consejo de Administración de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V.:

Juan Carlos Braniff Hierro: De 1991 a 2003 desempeñó diversos cargos ejecutivos en BBVA Bancomer, donde fue responsable de las siguientes áreas: inversiones de capital, turismo, banca hipotecaria, banca de servicios y operaciones, recuperación de cartera y venta de activos (primordialmente inmuebles), así como de subsidiarias no bancarias (Seguros, Afore, Pensiones, Bancomer Transfer Services y Banca por Internet) y Director General de Seguros Monterrey Aetna. De 1999 a 2004 fue vice-presidente del consejo y formó parte de los comités de crédito, riesgos y auditoría. De 1989 a 1991 se desempeñó en FEMSA como Gerente de Financiamientos Corporativo y Director de Exportaciones de la División Cerveza, y de 1984 a 1987 fue Director General de Inversiones Bursátiles Industriales (IBURSA), período durante el cual se construyeron alrededor de 5,000 viviendas de interés social para INFONAVIT y se urbanizaron y vendieron alrededor de 2 millones de metros cuadrados. Actualmente es consejero de El Paso Corporation (NYSE: "EP") e Ixe Grupo Financiero, y en el pasado ha fungido como miembro de los consejos de administración de Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A. de C.V.; Fomento Económico Mexicano, SA de C.V. (FEMSA); Coca-Cola FEMSA S.A. de C.V. (KOF); Seguros Monterrey Aetna S.A. de C.V.; Afore, Seguros y Pensiones Bancomer; Maizoro S.A. de C.V.; Grupo Maseca (GRUMA); Grupo Industrial Maseca (GIMSA); Hoteles Presidente y Aerovías de México S.A. de C.V. El señor Braniff es Licenciado en Diseño Industrial por la Universidad Autónoma Metropolitana y cuenta con un Diplomado en Finanzas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Jorge Hierro Molina: Fue Director General Adjunto del Grupo Financiero Banamex-Accival (1996-2001) y Director de Planeación Financiera de Banco Nacional de México (1994-1996). También fue Director Financiero para América Latina en Citibank (2001-2002) y Director Ejecutivo de Relaciones Institucionales para México y América Latina en Banamex-Citibank (2002-2008). Ha sido miembro de los consejos de administración de Afore Banamex, Avantel y Banco Bansud en Argentina, e integrante del comité de inversiones de Afore Banamex. Impartió clases de economía y finanzas en la Escuela Superior de Administración de Empresas (ESADE) en Barcelona, España, la Universidad de Harvard, Cambridge, Massachusetts, la Universidad Iberoamericana y el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), entre otros. Es Licenciado en Economía (Mención Honorífica) por el ITAM y candidato a Doctor en Economía por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

Javier Molinar Horcasitas: Es Director General de Ixe Grupo Financiero desde noviembre de 2008. Fue Director General de Ixe Banco, S.A. a partir del 2000. Responsable del Banco, los Negocios, la Administración y las Finanzas del Grupo Financiero. Fue miembro del Consejo de Administración de Casa de Bolsa Inverlat, S.A de C.V de 1984 a 1991. Trabajó en Grupo Financiero Santander Mexicano, S.A de C.V. de 1991 a 1998 donde fue Vicepresidente. Fue Director Ejecutivo de Ventura Capital Privado de 1998 a 2000. Desde el año 2002 pertenece al Consejo de Administración Grupo Gigante, S.A de C.V. Fue miembro de los Consejos de Administración de Aranea, S.A. de C.V., Entretiene, S.A. de C.V., de Ventura Capital Privado, S.A de C.V y Make a Team, SL. Es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad la Salle.

A continuación se reseña el currículum del señor José Carlos Balcázar Banegas, quién junto con los señores Juan Carlos Braniff Hierro y Jorge Hierro Molina fungen como funcionarios principales de Capital I:

José Carlos Balcázar Banegas: Cuenta con más de 20 años de experiencia en banca y crédito, desempeñando puestos de dirección en Banco Nacional de México (Banamex) y Grupo Financiero BBVA Bancomer S.A. de C.V. en las áreas de banca corporativa, banca comercial y banca de servicios, formando parte de los comités de crédito y consejos regionales de BBVA Bancomer. Fue Director Corporativo de Finanzas de Grupo Esteve y ha sido profesor de asignatura en la Universidad Iberoamericana y Universidad Panamericana. Es

Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana y cuenta con un Diplomado en Finanzas en el Economics Institute, Boulder, Colorado, y un MBA por la Universidad de Massachusetts.

Experiencia del Administrador

El Administrador, a través de sus directivos, funcionarios, accionistas y sociedades Afiliadas cuenta con extensa experiencia en el sector financiero y de vivienda y un portafolio de inversiones que acreditan la misma. A continuación se proporciona información relevante al respecto:

Al 30 de junio de 2010, el Fondo Capital I-1 ha invertido, incluyendo reinversiones, un total de 288.8 millones de pesos en 14 proyectos, de los cuales 12 corresponden a co-inversiones en desarrollos inmobiliarios, uno a una inversión directa en viviendas ya existentes y otro más a la compraventa de un terreno. Considerando las tasas internas de retorno registradas en los proyectos terminados y las tasas internas de retorno esperadas en los proyectos en marcha, la tasa interna de retorno anual ponderada para el conjunto de los proyectos del Fondo Capital I-1 se sitúa en 30.0%.

FONDO CAPITAL I - 1
(cifras en miles de pesos)

| Proyecto | Inversión total | Inversión promedio | Utilidad | TIR anual |
|--------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------|
| 1* | 17,131 | 10,902 | 358 | 1.1% |
| 2 | 32,498 | 21,574 | 44,903 | 29.6% |
| 3* | 7,119 | 2,158 | 5,865 | 93.1% |
| 4* | 22,000 | 5,488 | 26,869 | 75.3% |
| 5* | 10,000 | 8,700 | 280 | 7.9% |
| 6* | 11,897 | 5,269 | 1,861 | 11.0% |
| 7* | 12,259 | 7,874 | (4,715) | -34.7% |
| 8 | 35,175 | 16,005 | 38,388 | 27.8% |
| 9* | 20,000 | 8,466 | 11,417 | 54.4% |
| 10 | 55,432 | 26,151 | 31,194 | 23.3% |
| 11 | 6,395 | 6,272 | 6,603 | 41.5% |
| 12 | 24,132 | 15,522 | 7,989 | 13.3% |
| 13 | 18,109 | 9,394 | 10,332 | 54.4% |
| 14 | 16,660 | 5,593 | 13,263 | 39.5% |
| Total | 288,806 | 149,368 | 194,607 | 30.0% |

(* Proyectos concluidos)

El proyecto 1 consistió en una coinversión para la construcción de 223 departamentos de nivel medio en la ciudad de México, con un precio promedio de 762 mil pesos.

El proyecto 2 es una coinversión para la construcción de 2,932 viviendas en la zona conurbada de Querétaro, con un precio promedio de venta de 281 mil pesos. Se estima que el proyecto termine en enero 2011.

El proyecto 3 fue una coinversión para desarrollar 1,030 viviendas de tipo económico en la zona conurbada de Cancún, con un precio promedio de 230 mil pesos.

El proyecto 4 fue una coinversión para construir 1,812 viviendas de interés social en la zona conurbada de Cancún, con un precio promedio de 318 mil pesos.

El proyecto 5 originalmente implicaba la adquisición de un terreno en la zona conurbada de Cancún, el cual iba a ser aportado por Capital I como coinversión en un desarrollo inmobiliario. Esta adquisición finalmente no se concretó por problemas en la integración de la documentación del terreno. Aun así, se logró obtener un rendimiento positivo sobre la inversión efectuada.

El proyecto 6 fue una coinversión para la construcción de 74 departamentos en la ciudad de México, con un precio promedio de venta de 620 mil pesos.

El proyecto 7 consistió en el pago en preventa de un anticipo para dos residencias de lujo en Cancún. La decisión de cancelar anticipadamente el contrato, motivada por la difícil situación de mercado para este segmento en dicha plaza, significó un castigo sobre la inversión inicial.

El proyecto 8 es una coinversión para el desarrollo de 1,251 viviendas de interés social en la zona conurbada de Toluca, con un precio promedio de venta de 321 mil pesos.

El proyecto 9 fue una coinversión para la construcción de 454 viviendas en la zona conurbada de Guadalajara, con un precio promedio de venta de 571 mil pesos.

Los proyectos 10 y 11 se relacionan con un desarrollo inmobiliario en dos etapas en la zona conurbada de Chihuahua de 3,044 viviendas, con un precio promedio de 229 mil pesos.

El proyecto 12 consiste en un desarrollo inmobiliario que considera 893 viviendas de interés social y vivienda media en Torreón.

El proyecto 13 es una coinversión para la construcción de 1,367 viviendas en el estado de Hidalgo, con un precio promedio de venta de 212 mil pesos. La terminación del proyecto se estima para marzo 2011.

El proyecto 14 es una coinversión para construir 1,608 viviendas de tipo económico y de interés social en Mazatlán, con un precio promedio de venta de 221 mil pesos.

El Fondo Capital I-2 de reciente creación participa como inversionista conjuntamente con el Fondo Capital I-1 en 4 proyectos, por un monto total de 92.9 millones de pesos. La tasa interna de retorno anual esperada ponderada para los proyectos del Fondo Capital I-2 es de 36.9%.

FONDO CAPITAL I - 2
(cifras en miles de pesos)

| Proyecto | Inversión total | Inversión promedio | Utilidad | TIR anual |
|--------------|-----------------|--------------------|---------------|--------------|
| 8 | 16,660 | 5,682 | 13,263 | 39.0% |
| 12 | 24,132 | 15,522 | 7,989 | 13.3% |
| 13 | 18,109 | 9,394 | 10,332 | 54.4% |
| 14 | 34,033 | 14,702 | 28,910 | 43.3% |
| Total | 92,935 | 45,300 | 60,494 | 36.9% |

Cabe señalar que el Fondo Capital I-2 es uno de los pocos fondos de inversión privados en México que cuentan con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, basada en la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, para ser considerado como objeto de inversión de las reservas técnicas de las instituciones de seguros del país. Esta autorización se basa en el riguroso proceso de inversión que Capital I tiene instrumentado en sus fondos privados actuales, los cuales efectúan co-inversiones con desarrolladores inmobiliarios para la construcción de viviendas en los segmentos económicos, de interés social y media.

La inversión de los dos fondos de Capital I en 14 proyectos de desarrollo inmobiliario se ha dado después de haber analizado en la etapa inicial, y en su caso rechazado, un total de 89 proyectos, que hubieran implicado la construcción de más de 109 mil viviendas. Esto constituye una muestra del rigor y disciplina que caracteriza a su proceso de inversión.

El Consejo de Inversionistas del Fondo CI-1 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

Juan Carlos Braniff Hierro
Juan Bordes Aznar
José Calderón Rojas (Francisco Calderón Rojas)
Alejandro Diez Barroso Salido
Alejandro Echeverría Aguilar
Roberto Escalante King
Alfonso Ferreira León
Guillermo Mascareñas Milmo
Max Michel Suberville (Max Michel González)
Héctor Treviño Gutiérrez
José Manuel Canal Hernando, Comisario
Emilio Robles Miaja, Secretario

El Comité de Inversión del Fondo CI-1 está integrado de la siguiente manera:

Juan Carlos Braniff Hierro
Alejandro Echeverría Aguilar
Alejandro Fuentes Echavarría
Guillermo Mascareñas Milmo
Alberto Mulás Alonso
Julio Sáenz de Buruaga

El Consejo de Inversionistas del Fondo CI-2 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

José Carlos Balcázar Banegas
Juan Bordes Aznar
Juan Carlos Braniff Hierro
José Calderón Rojas (Francisco Calderón Rojas)
Roberto Cejudo Pascual
Roberto Escalante King
Felipe Vilá González (María Guadalupe Peñaloza)
Max Michel Suberville (Max Michel González)
Julio Sáenz de Buruaga
Rolando Vega Sáenz
Carlos Aguilar Villalobos, Comité de Auditoría
Héctor Félix Aizcorbe, Secretario

El Comité de Inversión del Fondo CI-2 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

Juan Carlos Braniff Hierro
Alejandro Fuentes Echavarría
Felipe Vilá González (María Guadalupe Peñaloza)
Alberto Mulás Alonso
Julio Sáenz de Buruaga
Rolando Vega Brockmann

La administración de Capital I está compuesta por 12 profesionales de tiempo completo y 2 asesores externos, de manera de asegurar un alto nivel profesional y un eficiente manejo de costos. A la fecha del presente, la siguiente es la estructura de organización de Capital Inmobiliario:

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Dirección General: | Juan Carlos Braniff Hierro |
| Dirección de Operaciones: | José Carlos Balcázar Banegas |
| Dirección de Finanzas: | Jorge Hierro Molina |
| Dirección Jurídica: | Héctor Félix Aizcorbe |

Gerencia Contable:
Gerencia Técnica:
Ejecutivos de proyecto:

Analista de proyecto:
Administración
Seguimiento presupuestal:
Asesor para riesgo y seguimiento:
Asesor fiscal:

Carlos Meza Fuentes
Ulises Manuel Cortés Gómez
Federico Goeters Canale
Diego de la Mora Mutzenbecher
Octavio Novelo Segura
Ana Paola Fajardo Beltrán
Marcela Benítez Cravioto
Israel Cedillo Ugarte
José Luis Bernardó Martínez
José Ignacio Puertas Maiz

C. RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Descripción

La Emisión y Colocación será realizada con base en el Fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles identificado como “CKD CAPITALAND” y con el número F/302490, de fecha 29 de marzo de 2011, celebrado por Capital I SOFOM, actuando como Fideicomitente y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario Emisor, con la comparecencia de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común.

El Fideicomiso fue constituido con la Aportación Inicial de \$1,000.00 (Mil Pesos 00/100) entregada por el Fideicomitente. El Fiduciario Emisor ha otorgado por la Aportación Inicial antes descrita al Fideicomitente, el recibo más amplio que en derecho proceda.

Partes

Son partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes:

| | |
|----------------------|---|
| Fideicomitente: | Capital I SOFOM. |
| Fideicomisarios A | Los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común. |
| Fideicomisario B | CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. |
| Fiduciario Emisor: | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. |
| Representante Común: | Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria. |

No se permitirá la adhesión de terceros al Contrato de Fideicomiso, una vez constituido el mismo y efectuada la Colocación. Lo anterior, en el entendido que la Asamblea de Tenedores podrá autorizar ampliaciones a la Emisión, siempre y cuando dichas ampliaciones: (i) no modifiquen los términos y condiciones de la Emisión, salvo que ello se autorice expresamente por la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, (ii) no afecten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso (c), de la Circular Única de Emisoras, y (iii) tengan por objeto exclusivamente aumentar el Monto de la Emisión, cuyo destino exclusivamente sea la adquisición de un mayor número de títulos representativos del capital social o financiamiento o refinanciamiento, directa o indirectamente, de las Empresas Promovidas a efecto de que estas adquieran Activos Inmobiliarios; financiar a, invertir en o adquirir títulos representativos del capital social de, nuevas Empresas Promovidas a efecto de que éstas adquieran Activos Inmobiliarios; o incrementar las Inversiones.

Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- a) La Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente.
- b) El Monto Total de la Emisión.
- c) Las Reservas del Fideicomiso.
- d) Las Aportaciones del Fideicomisario B.
- e) Las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones.
- f) Los Flujos.
- g) El Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo, así como sus rendimientos.
- h) El producto de las Desinversiones.
- i) Los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia.

- j) Las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con este Contrato.

Fines del Fideicomiso

Los fines del Fideicomiso consisten en llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación: (i) llevar a cabo la Emisión de los Certificados Bursátiles, y en su caso de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar y administrar, a través del Administrador, las Inversiones, así como realizar las Desinversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) que el Fiduciario suscriba, celebre y otorgue cualquier contrato, convenio y documento del cual se prevea que sea parte de tiempo en tiempo conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) cumplir con todos los deberes y obligaciones a cargo del Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y de los demás contratos, convenios o documentos de los cuales el Fiduciario sea parte; y (v) ejercer todas y cada una de las facultades específicamente establecidas a continuación, las cuales serán ejercidas sin necesidad de instrucción alguna salvo que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso. En función de dichos fines generales del Fideicomiso, el Fiduciario tendrá todas las facultades necesarias o convenientes para cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y cada uno de los demás documentos de los cuales el Fiduciario sea parte.

Sin limitar la generalidad de lo establecido en el primer párrafo de ésta Cláusula, en la consecución de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor también tendrá todas las facultades necesarias, convenientes y apropiadas para cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y cada uno de los contratos, convenios o documentos de los cuales sea parte, incluyendo todas las facultades necesarias, convenientes y apropiadas para cumplir con lo siguiente:

- (a) Que en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, suscriba los documentos y realice los actos necesarios a fin de llevar a cabo la Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles, y en su caso con respecto a la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, y solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier otra autoridad las autorizaciones y registros necesarios.
- (b) Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, celebre con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya, y cumpla con las obligaciones previstas en el mismo.
- (c) Que el Fiduciario realice la Emisión y cause que se lleve a cabo la Colocación de los Certificados Bursátiles, y en su caso la emisión de Certificados Bursátiles Adicionales, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Administrador.
- (d) Que el Fiduciario adquiera, reciba, conserve, administre, mantenga y, en su oportunidad, enajene la propiedad de los bienes y derechos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y distribuya y administre los recursos que ingresen al mismo, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que el fin primordial del Fideicomiso es realizar Inversiones, directa o indirectamente, en Empresas Promovidas para que éstas adquieran Activos Inmobiliarios.
- (e) Que el Fiduciario celebre el Contrato de Administración y el Contrato de Licencia, así como cualquier convenio modificadorio a los mismos.
- (f) Que el Fiduciario, previa instrucción por escrito del Administrador, (i) realice una Inversión consistente en la adquisición de la totalidad menos una de las acciones representativas del capital social de Capital I SOFOM, por un monto máximo de hasta \$50,000 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.); y (ii) sujeto a que se perfeccione la Inversión referida en el numeral (i) anterior, realice las Inversiones (x) en Capital I SOFOM para que la misma realice a su vez Inversiones en las

Empresas Promovidas o, en su caso, les otorgue financiamiento, con el objetivo de que adquieran Activos Inmobiliarios; y/o (y) en Empresas Promovidas para que las mismas adquieran Activos Inmobiliarios.

- (g) Que el Fiduciario realice y administre, a través del Administrador, las Inversiones y Desinversiones en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y celebre los Contratos de Inversión y los Contratos de Desinversión que resulten necesarios y convenientes, y cumpla con los términos y condiciones previstos en los mismos, en uno y otro caso de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, sujeto a las facultades indelegables del Comité Técnico, y a las facultades de la Asamblea de Tenedores en términos de lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (h) Que el Fiduciario abra, administre y mantenga abiertas las Cuentas en instituciones de crédito de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
- (i) Que el Fiduciario constituya y conserve las Reservas del Fideicomiso y, en su caso, la Provisión para Inversiones Comprometidas.
- (j) Que el Fiduciario, previas instrucciones que al efecto reciba del Comité Técnico, otorgue al Administrador un poder en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso para que éste último realice las Inversiones, Desinversiones y demás actos en nombre y por cuenta del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (k) Que el Fiduciario, dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se acuerde realizar una Inversión o Desinversión, notifique por escrito a la CNBV de dicha Inversión o Desinversión, por los medios previstos en la Circular Única de Emisoras.
- (l) Que el Fiduciario invierta el Efectivo del Fideicomiso depositado en las Cuentas en Inversiones Permitidas del Efectivo, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (m) Que el Fiduciario realice las operaciones cambiarias necesarias a fin de que las cantidades que sean recibidas dentro del Patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de una Inversión o Desinversión que se tenga acordado realizar en cualquier moneda distinta al Peso, sea(n) convertida(s) a Pesos a fin de que en el segundo caso se lleven a cabo las Distribuciones a los Tenedores y las Distribuciones al Fideicomisario B en términos del Contrato de Fideicomiso, según le sea instruido por escrito por el Administrador.
- (n) Que el Fiduciario lleve a cabo las Distribuciones a los Tenedores y las Distribuciones al Fideicomisario B, en términos del Contrato de Fideicomiso.
- (o) Que el Fiduciario segregue fondos para reservas razonables y potenciales contingencias, incluyendo gastos y responsabilidades a cargo del Fideicomiso.
- (p) Que el Fiduciario remueva y sustituya al Auditor Externo, por instrucciones del Comité Técnico.
- (q) Que el Fiduciario remueva y sustituya al Valuador Independiente, por instrucciones del Comité Técnico.
- (r) Que el Fiduciario pague, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Contrato, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, las cantidades que correspondan a los Tenedores, al Fideicomisario B, al Administrador y cualesquier Gastos.
- (s) Que el Fiduciario prepare, con la ayuda del Administrador, y proporcione toda aquella información relevante relacionada con el Contrato de Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso, que de conformidad con este Contrato, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y las demás disposiciones aplicables deba, en su caso, entregar a la CNBV, a la BMV, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Inversiones, al Representante Común, a los Tenedores, al Auditor Externo, al Valuador Independiente y

proveedores de precios, a través de los medios establecidos para tal efecto y dentro de los plazos previstos en las mismas disposiciones, así como toda la información que le sea solicitada o deba entregar de conformidad con este Fideicomiso, sujeto a las obligaciones de confidencialidad aplicables en términos del Contrato de Fideicomiso.

- (t) Que el Fiduciario otorgue los poderes generales o especiales que se requieran para la consecución de los Fines del Fideicomiso y para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones por escrito que reciba del Administrador.
- (u) Que el Fiduciario, por conducto del Administrador a quien le otorgará poderes de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3 inciso b) del Contrato de Fideicomiso, cumpla con las obligaciones fiscales a su cargo, incluyendo las obligaciones de pago, de emisión de constancias fiscales y retención de cualesquiera contribuciones.
- (v) Que en caso de que sea necesario o conveniente, el Fiduciario firme cualesquier contrato, convenio (incluyo convenio modificatorio) o documento que el Administrador le solicite por escrito para cumplir con los Fines del Fideicomiso o a fin de proteger el Patrimonio del Fideicomiso.
- (w) Que una vez concluida la Vigencia del Fideicomiso o concluidos sus fines, se lleve a cabo la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de lo establecido en la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, y una vez concluida la liquidación y realizadas las Distribuciones correspondientes, se dé por extinguido el Fideicomiso, otorgando al Fideicomitente y al Administrador el finiquito más amplio que en su derecho corresponda y ellos a su vez al Fiduciario por su actuación.

El Fiduciario Emisor en ningún caso contratará créditos, préstamos o cualesquier financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que no es necesario definir las reglas para contratación de créditos o financiamientos a las que se refiere el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.8 de la Circular Única de Emisoras.

Nombre del Fideicomiso

En términos del Contrato de Licencia se autoriza para todos los efectos comerciales a que haya lugar que el fideicomiso creado al amparo del Contrato de Fideicomiso será referido e identificado como el “*Fideicomiso Capital I-3 o CKD CAPITALAND*”.

En caso que CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., o cualquiera de sus Afiliadas deje de ser el administrador del Fideicomiso o llegue el final de la Vigencia del Fideicomiso, el Administrador deberá permitir al Fiduciario que el Fideicomiso continúe identificándose bajo el nombre de “CAPITALAND” durante un plazo de transición a determinarse por común acuerdo del Administrador y el Fiduciario. Una vez transcurrido ese plazo de transición, el Contrato de Licencia deberá darse por terminado y el Fideicomiso no podrá hacer uso del nombre. A partir de ese momento, el Fiduciario Emisor y el administrador sustituto (si lo hubiera), deberán de manera expedita celebrar un convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso en el que se cambie el nombre del Fideicomiso a fin de que no incluya la palabra o referencia alguna a “CAPITALAND” y dejar de emplear el nombre “CAPITALAND” o cualquier otra marca asociada o palabra similar de cualquier forma y el Fiduciario llevará a cabo los actos necesario o convenientes a efecto de causar que cualesquiera de sus Afiliadas deje de emplear el nombre y/o la denominación de “CAPITALAND”. En todo caso, el Fideicomiso quedará obligado a indemnizar al Administrador y a las Personas Clave por cualquier mal uso de la marca durante el plazo de transición antes referido o al término del mismo.

Limitante de Responsabilidad del Fiduciario.

El Fiduciario Emisor llevará a cabo la Emisión de Certificados exclusivamente en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de cantidad alguna.

El Fiduciario Emisor 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, deberá actuar conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y los demás contratos, convenios o documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Fideicomitente, del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en este Fideicomiso, por lo que hace a las facultades de cada uno.

El Fiduciario Emisor no será responsable de:

- a) Los actos que realice en cumplimiento a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- b) Los actos que realice en cumplimiento de los contratos, convenios y documentos que suscriba conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- c) Los actos que realice en cumplimiento con lo establecido en las instrucciones recibidas que sean emitidas por quien tenga facultades para ello en términos del Contrato de Fideicomiso y que se ajusten a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- d) Cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario Emisor de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
- e) Hechos, actos y omisiones directos del Representante Común, del Fideicomitente, del Administrador o de terceros que impidan el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Actos no contemplados en el Fideicomiso

En caso que se presenten situaciones no previstas dentro del Contrato de Fideicomiso o que el Fiduciario Emisor deba llevar a cabo actos no establecidos en el mismo, el Fiduciario Emisor deberá dar aviso al Administrador de tal situación a fin de que el Administrador convoque al Comité Técnico con la finalidad de que el Comité Técnico gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deba actuar el Fiduciario.

Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios

En cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en los artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV y las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador.

El Fiduciario Emisor emitirá y venderá los Certificados Bursátiles entre el público inversionista a través de oferta(s) pública(s) autorizada la CNBV. Para lo anterior, el Fiduciario Emisor se obliga a llevar a cabo aquellos actos necesarios para la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y para su listado en la BMV según le sea instruido por el Administrador.

El Título deberá cumplir con lo siguiente: (i) contener todos los datos y/o características de la Emisión y los requisitos establecidos en el artículo 64 de la LMV; (ii) ser emitido en los términos del artículo 63 de la LMV, y (iii) ser depositado en el Indeval por el Fiduciario Emisora más tardar a las 9:00 horas en la Fecha de Emisión, para efectos de realizar la Colocación correspondiente.

Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso estarán documentados mediante un solo Título que amparará todos los Certificados Bursátiles.

Los Certificados conferirán a los Tenedores (i) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; lo anterior, en términos de lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; en el entendido de que, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, los Certificados no obligarán al Fiduciario al pago de suma alguna por concepto de principal ni intereses.

El Fiduciario Emisor se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Administrador le instruya.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a y aceptan lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el Contrato de Administración y el Título.

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 deba pagar el Fiduciario Emisor al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y a las Personas Cubiertas se harán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Se podrá acordar la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles adicionales al amparo de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán de exactamente las mismas características y términos (salvo por la Fecha de Emisión), incluyendo, entre otros, la Fecha de Vencimiento, Valor Nominal y clave de pizarra a los previstos para los Certificados Bursátiles (los “*Certificados Bursátiles Originales*”) y formarán parte de la misma Emisión. En ningún caso la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

(i) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Fiduciario, en su carácter de emisor, canjeará el título que ampara los Certificados Bursátiles Originales depositado en Indeval, por un nuevo título que ampare tanto los Certificados Bursátiles Adicionales como los Certificados Bursátiles Originales en el que se hará constar, entre otras, las modificaciones necesarias exclusivamente para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales: (1) el nuevo monto total de la Emisión; *en el entendido* que será igual a la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales; (2) el nuevo número total de Certificados Bursátiles; *en el entendido* que será igual a la suma de los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales (3) el nuevo plazo de vigencia de la Emisión, de manera que se refleje la fecha de emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la Fecha de Vencimiento, y (4) en su caso, el nuevo Título indicará el monto, número de certificados, Fecha de Emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales.

(iii) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su Valor Nominal, en atención a las condiciones del mercado prevaletientes en la fecha de colocación.

(iv) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

Inversiones en Activos Inmobiliarios

Monto Asignado a Inversiones. Una vez que se haya llevado a cabo la Emisión y Colocación de los Certificados, y el Fiduciario Emisor haya abierto las Cuentas y depositado las cantidades señaladas en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador estará en posibilidad de realizar las Inversiones hasta por el Monto Asignado a Inversiones de conformidad con la Cláusula 16.1 (f) del Contrato de Fideicomiso. En todo caso las Inversiones deberán realizarse por el Administrador en nombre y por cuenta del Fideicomiso.

Lineamientos de Inversión. Las Inversiones deberán cumplir, al momento de realizar la Inversión, con lo siguiente:

- (a) Las Inversiones podrán realizarse a través de: (i) inversiones en acciones (o derechos similares, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, en partes sociales); y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, directamente o a través de Capital I SOFOM, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria.
- (b) Las Inversiones se realizarán, directa o indirectamente, en Empresas Promovidas que adquieran Activos Inmobiliarios que puedan utilizarse para construir vivienda económica y vivienda de interés social, así como vivienda media y vivienda residencial; en el entendido de que las Inversiones se realizarán en su mayoría en Empresas Promovidas que se enfoquen a la adquisición de Activos Inmobiliarios para vivienda económica y de interés social, de tal forma que la cartera de Inversiones del Fideicomiso esté representada en por lo menos el 80% (ochenta por ciento) por Activos Inmobiliarios de estas dos clases.
- (c) Las Inversiones no podrán destinarse a Empresas Promovidas con Activos Inmobiliarios que se vayan a utilizar preponderantemente a la construcción de desarrollos para uso comercial, industrial, hotelero o turístico (incluyendo segundas residencias y desarrollos para propietarios extranjeros).
- (d) El Administrador buscará en todo momento la diversificación de las Inversiones. Para ello, en su conjunto, cada una de las Empresas Promovidas en que se realicen las Inversiones, deberán tomar las medidas siguientes:
1. no adquirirá Activo Inmobiliario alguno, que en lo individual, tenga un precio de adquisición superior al 9% (nueve por ciento) del Monto Asignado a Inversiones;
 2. no adquirirá en conjunto, de una misma Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, en una o más operaciones simultáneas o sucesivas, Activos Inmobiliarios, que en lo individual o en conjunto, tengan un precio de adquisición superior al 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones;
 3. el número de viviendas que se puedan construir en los Activos Inmobiliarios que adquieran no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del volumen anual de viviendas que se desplace en el municipio, zona metropolitana o área de influencia del terreno al momento de su adquisición, con base en los datos disponibles del Infonavit;
 4. no adquirirá Activos Inmobiliarios ubicados en un mismo municipio, zona metropolitana o área de influencia, que en conjunto tengan un precio de adquisición superior al 12% (doce por ciento) del Monto Asignado a Inversiones
 5. los Activos Inmobiliarios que adquieran deberán ubicarse, conforme a los datos y definiciones de Consejo Nacional de Población, o cualquier otra fuente confiable de información, en municipios comprendidos en alguna de las 56 zonas metropolitanas del país, o en municipios con una población mayor a 75,000 habitantes y con una tasa de crecimiento de la población esperada de 2010 a 2020, superior al promedio nacional, y
 6. no podrán otorgar opciones de compra sobre los Activos Inmobiliarios en conjunto, a una sola Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, que representen más del 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones.
- (e) Las Empresas Promovidas sólo podrán contratar financiamientos con terceros (a tasa fija o variable) para adquirir Activos Inmobiliarios, por así considerarlo necesario para aumentar el rendimiento de las Inversiones; lo anterior en adición al financiamiento que, en su caso, le otorgue a la Empresa Promovida correspondiente, ya sea directamente al Fideicomiso o Capital I SOFOM, en calidad de Inversión para efectos del Contrato de Fideicomiso. Para tal efecto, las Empresas Promovidas únicamente podrán contratar financiamiento (i) durante el Periodo de Inversiones, (ii)

en un porcentaje máximo de hasta el 33% (treinta y tres por ciento) del Monto Asignado a Inversiones para la totalidad de las Inversiones, (iii) con un vencimiento máximo a 3 (tres) años, contados a partir de la fecha en que termine el Periodo de Inversiones, y (iv) en su caso con garantías exclusivamente sobre los bienes de las Empresas Promovidas, y por ningún motivo sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

- (f) Las Empresas Promovidas solo podrán contratar instrumentos derivados, cuando los mismos tengan fines de cobertura y sean autorizados por el Comité Técnico.

Inversiones. Las Inversiones deberán realizarse exclusivamente dentro del Periodo de Inversiones, salvo por las Inversiones Comprometidas que podrán realizarse en el Periodo de Desinversiones. En ningún caso podrán utilizarse para las Inversiones los flujos obtenidos de las Desinversiones. Las decisiones de Inversión deberán apegarse a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Inversiones Comprometidas. Una vez concluido el Periodo de Inversiones, el Administrador podrá llevar a cabo las Inversiones Comprometidas directamente en las Empresas Promovidas o a través de Capital I SOFOM, en términos de lo establecido en la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador podrá, cuando así lo considere conveniente, con al menos tres meses de anticipación a la terminación del Periodo de Inversiones, proponer al Comité Técnico, para su aprobación, las cantidades que considere conveniente suministrar a fin constituir la Provisión para Inversiones Comprometidas. El Comité Técnico, después de analizar la propuesta presentada por lo que hace a la Provisión para Inversiones Comprometidas, decidirá sobre la procedencia o improcedencia del establecimiento de la Provisión para Inversiones Comprometidas.

El Administrador

Designación del Administrador. Simultáneamente a la celebración del Contrato de Fideicomiso, CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. de C.V., el Fiduciario Emisor y el Representante Común celebrarán el Contrato de Administración, en términos del cual CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., acepta fungir como Administrador y se obliga en términos de lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

A menos que se especifique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá actuar exclusivamente de conformidad con las instrucciones del Administrador; siempre y cuando dichas instrucciones sean conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario Emisor deberá seguir todas las instrucciones del Administrador en relación con las Inversiones y Desinversiones, sujeto a las facultades indelegables del Comité Técnico y a las facultades de la Asamblea de Tenedores en términos de lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador no tendrá las facultades que le son propias al Representante Común, la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico, o el Comité de Inversiones.

El Administrador no tendrá derecho a renunciar y únicamente podrá ser destituido en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

Funciones del Administrador. El Administrador tendrá las facultades más amplias para instruir al Fiduciario Emisor en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

De manera enunciativa, más no limitativa, las actividades del Administrador incluirán las siguientes:

- a) Durante el Periodo de Inversiones, el Administrador deberá identificar, investigar, analizar, determinar, seleccionar y estructurar las Inversiones y Desinversiones potenciales, y tomar cualesquier otras acciones necesarias (sujeto a los procedimientos y autorizaciones establecidos en esta la Cláusula 9.2 del Contrato

de Fideicomiso), para concretar las oportunidades de inversión que considere convenientes, en el entendido que cada una de las Inversiones deberán cumplir con los requisitos previstos en la Cláusula 8.2. del Contrato de Fideicomiso.

- b) Cuando las Inversiones potenciales que busque concretar el Administrador, impliquen una inversión menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea que la inversión de que se trate se ejecute a través de una o varias operaciones de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola), entonces la propuesta deberá ser presentada por el Administrador al Comité de Inversiones, para aprobación o rechazo al respecto por votación de la mayoría de sus integrantes, cuya resolución deberá entregarse al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.
- c) Cuando las Inversiones potenciales que busque concretar el Administrador, impliquen una inversión igual o mayor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea que la inversión de que se trate se ejecute a través de una o varias operaciones de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola), entonces la propuesta deberá ser presentada por el Administrador, primero, para opinión del Comité de Inversiones y, segundo, en caso de recibir opinión favorable del Comité de Inversiones, para aprobación o rechazo del Comité Técnico por votación de la mayoría de sus integrantes, cuya resolución deberá entregarse al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.
- d) Cuando las Inversiones potenciales que busque concretar el Administrador, impliquen una inversión mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base a cifras correspondientes al cierre del trimestre anterior (ya sea que la inversión de que se trate se ejecute a través de una o varias operaciones de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contados a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola), entonces la propuesta deberá ser presentada por el Administrador, primero, para opinión del Comité de Inversiones y, segundo, en caso de recibir opinión favorable del Comité de Inversiones, para aprobación o rechazo de la Asamblea de Tenedores por votación de la mayoría de sus integrantes, cuya resolución deberá entregarse por el Representante Común al Administrador y al Fiduciario.
- e) En caso de que con respecto a cualquiera de las Inversiones potenciales, el Administrador o el Representante Común detecte un posible conflicto de interés, por tratarse de una Operación entre Partes Relacionadas, entonces la propuesta deberá ser presentada por el Administrador para aprobación o rechazo del Comité Técnico por votación de la mayoría de sus integrantes (sin la participación de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador), cuya resolución deberá entregarse al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido de que en caso de que la Inversión de que se trate se encuentre en el supuesto del inciso (d) inmediato anterior, deberá obtenerse asimismo la autorización correspondiente de la Asamblea de Tenedores.
- f) Una vez que el Administrador cuente con la autorizaciones a que se refieren los incisos anteriores, según corresponda, el Administrador deberá solicitar por escrito al Fiduciario que libere y entregue los recursos que requiera para realizar la Inversión que corresponda con cargo a la Cuenta de Inversiones y a la Cuenta

del Fideicomisario B, en el porcentaje que corresponda a cada una conforme al Contrato de Fideicomiso.

- g) Una vez que el Fiduciario libere los recursos que el Administrador requiera para realizar las Inversiones, el Administrador procederá a realizar las Inversiones respectivas, mediante la suscripción de los Contratos de Inversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Inversiones autorizadas.
- h) Una vez realizadas las Inversiones, el Administrador deberá administrar y supervisar la gestión de las Empresas Promovidas, las Inversiones realizadas y los Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos.
- i) Durante el Periodo de Desinversión, el Administrador procederá a realizar las Desinversiones respectivas, en su caso mediante la suscripción de los Contratos de Desinversión, en nombre y por cuenta del Fideicomiso, y la realización de todos los actos y gestiones necesarios para llevar a cabo las Desinversiones. Además, en términos de lo establecido en la Cláusula 8.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá también realizar Inversiones Comprometidas.
- j) El Administrador podrá subcontratar los servicios a su cargo con cualquier Persona, excepto por aquéllos servicios que resulten clave para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá de la aprobación por la mayoría del Comité Técnico. En todos los casos, será a cargo del Administrador el pago de las cantidades que correspondan a dichos terceros, y el Administrador será responsable ante el Fiduciario Emisor por la actuación de los terceros con los que haya subcontratado, como si él mismo hubiere realizado los actos de que se trate.
- k) El Administrador designará, mediante notificación por escrito al Fiduciario, a las Personas que representarán al Fideicomiso en las asambleas de accionistas (o similares) de las Empresas Promovidas y Capital I SOFOM, e instruirá a dichas Personas por lo que hace al ejercicio de los derechos corporativos y patrimoniales que correspondan al Fideicomiso. Lo anterior en el entendido de que ni los Tenedores, ni el Representante Común, ni el Comité Técnico, ni el Comité de Inversiones, tendrán derecho alguno a instruir al Fiduciario Emisor o al Administrador en relación con el ejercicio de los derechos patrimoniales o corporativos correspondientes a cualesquiera activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.
- l) Nombrar a miembros del Comité Técnico y participar de dicha forma en la toma de decisiones de dicho órgano, en términos de lo previsto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.
- m) Contratar, para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, los servicios de abogados, contadores, intermediarios, valuadores y otros asesores que considere necesario o conveniente.
- n) Llevar los registros contables de las Inversiones y Desinversiones y proporcionar dicha información de manera trimestral al Fiduciario, la cual deberá incluirse dentro de la información periódica que deba entregarse a la CNBV y a la BMV trimestralmente.
- o) Entregar al Fiduciario Emisor para su inclusión en el informe anual del Fideicomiso, según se requiera en términos de las disposiciones aplicables, los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera, en especial respecto al resultado de las Inversiones y, en su caso, Desinversiones, así como el cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.

- p) Proporcionar la información necesaria al Fiduciario Emisor, a fin de que el Fiduciario Emisor elabore el Reporte de Distribuciones.
- q) Proporcionar al Fiduciario Emisor la información que sea necesaria, a fin de que éste último dé cumplimiento a las disposiciones de la LMV, la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV.
- r) Elaborar de manera anual un estimado de los recursos que considere serán necesarios para cubrir los Gastos y los montos que deberán constituir las Reservas, en términos de la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso.
- s) Cumplir, por cuenta de Fiduciario, con las obligaciones fiscales derivadas de la operación del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las obligaciones establecidas en términos de los artículos 227 y 228 de la LISR.
- t) Cumplir con las leyes aplicables, incluyendo las leyes en materia de seguridad social, fiscal y ambiental.

Otorgamiento de Poderes. El Fiduciario Emisor otorgará a más tardar a los 5 (cinco) Días Hábiles posteriores a la Fecha de la Emisión al Administrador y a aquéllos individuos designados por escrito por el Administrador, un poder ante notario público para actuar como representante legal del Fiduciario Emisor conforme a los Fines del Fideicomiso, entre otras, con las siguientes facultades:

- a) Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, incluyendo las facultades generales y especiales que de acuerdo con la ley requieran de cláusula especial, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2554 y los artículos 2574, 2582, 2587 y 2593 del Código Civil Federal y sus correlativos de los diversos códigos civiles de las diferentes entidades federativas de la República Mexicana, gozando de las facultades de interponer y desistirse del juicio de amparo y sus incidentes, para desistirse, para transigir, para comprometer en árbitros, para absolver y articular posiciones, para recusar, para recibir pagos, para presentar denuncias, quejas y querellas, coadyuvar con el ministerio público y otorgar perdón a los culpables.
- b) Poder especial para actos de administración, pero tan amplio y completo como en derecho sea necesario, para la realización de trámites fiscales; incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, facultades para firmar documentos, presentar avisos y notificaciones, presentar declaraciones fiscales, solicitar devoluciones de impuestos y demás contribuciones, presentar y firmar cualquier clase de documentos ante cualquier autoridad hacendaria, incluyendo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Sistema de Administración Tributaria, la Tesorería de la Federación, la Tesorería del Distrito Federal y la de los Estados de la República Mexicana, con todas las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración, en términos de los 2 primeros párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los diversos códigos civiles de las diferentes entidades federativas de la República Mexicana.
- c) Poder especial celebrar para suscribir, emitir, girar y endosar títulos de crédito y todas aquellas facultades a que se refiere el artículo 9 de la LGTOC, incluyendo la facultad de obtener fianzas y seguros con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con respecto a las operaciones propias del Fideicomiso y de las Empresas Promovidas.
- d) Poder especial para actos de dominio, de conformidad con el tercer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos de los diversos códigos civiles de las diferentes entidades federativas de la República Mexicana, para llevar a cabo las Inversiones y Desinversiones, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para celebrar y modificar los Contratos de Inversión y los Contratos de Desinversión.

El otorgamiento de dichos poderes no libera al Fiduciario Emisor de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

Los poderes antes referidos deberán mantenerse vigentes y sin limitación alguna hasta lo que ocurra primero, entre (i) la terminación de la Vigencia del Fideicomiso y la consecuente liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; y (ii) la fecha efectiva de la destitución del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso.

Las anteriores facultades se limitarán a actuar únicamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y con respecto a las obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Esta limitación deberá transcribirse en el (los) documento(s) por lo que se otorguen los poderes de referencia.

Cada uno de los acuerdos y documentos celebrados por los apoderados a que se refiere la Cláusula 9.3 del Fideicomiso para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso deberán establecer de manera clara que el Fiduciario Emisor no será responsable con sus propios activos, del cumplimiento de dichas obligaciones, sino únicamente hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso. No obstante lo anterior, sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima Primera del Fideicomiso, el Administrador, deberá sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados de cualquier responsabilidad, daño, reclamación, o requerimiento en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo en ejecución o cumplimiento con los Fines del Fideicomiso o la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, salvo que dichos actos sean consecuencia de dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, sus funcionarios, representantes o empleados cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente.

Los apoderados a que se refiere la Cláusula 9.3 del Fideicomiso deberán entregar reportes trimestrales al Fiduciario, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la conclusión del trimestre en cuestión, sobre los actos jurídicos realizados en ejercicio de sus poderes. Esta obligación se deberá incluir en forma expresa y clara, con la aceptación del apoderado respectivo, en los referidos poderes.

Contraprestación del Administrador. Como contraprestación por los servicios de administración y otros servicios a cargo del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso Emisor o alguna de sus Afiliadas deberá pagar al Administrador, la Contraprestación del Administrador, misma que será pagada de forma semestral, por anticipado semestre anticipado, durante el Plazo de la Emisión, en los primeros 10 (diez) Días Hábiles de los meses de abril y octubre.

La remuneración anual consistirá en las cantidades siguientes: (i) el 2% (dos por ciento) del Monto Base, durante el Periodo de Inversiones, y (ii) el 1.5% (uno punto cinco por ciento) del Monto Base Ajustado, durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido que para el caso del inciso (ii), a propuesta del Administrador, el Comité Técnico podrá autorizar, sin el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no califiquen como Miembros Independientes, (a) un aumento de porcentaje hasta un 2% (dos por ciento) del Monto Base Ajustado, o (b) que la Contraprestación del Administrador consista en un monto fijo anual que no podrá exceder de \$15,000,000.00 (quince millones de de Pesos 00/100 M.N.). En el supuesto de que el Periodo de Inversiones se prorrogue, la Contraprestación del Administrador se determinará como si se tratara del Periodo de Desinversiones en los términos antes señalados.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá reducir el monto de la Contraprestación del Administrador, a su entera discreción, durante cualquier momento de la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Además, en caso de que las Empresas Promovidas o Capital I SOFOM llegaren a realizar pagos al Administrador por los servicios que éste último les preste directamente, dichos pagos serán descontados del monto debido por concepto de Contraprestación del Administrador.

En todos los casos, la Contraprestación del Administrador será pagada con el correspondiente IVA.

El pago de la Contraprestación del Administrador se hará con cargo a la Cuenta de Inversiones, durante el Periodo de Inversiones, y con cargo a la Reserva para la Contraprestación del Administrador, durante el Periodo de Desinversiones.

Cabe señalar que la Reserva para la Contraprestación del Administrador se constituirá antes del final del Periodo de Inversiones, con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones. Dicho presupuesto se revisará en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones.

Vigencia de las Obligaciones del Administrador. Las obligaciones del Administrador al amparo del Contrato de Fideicomiso terminarán a la conclusión de la Vigencia del Fideicomiso y del proceso de liquidación del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, o en la fecha de su destitución. La terminación de las obligaciones del Administrador de conformidad con la Cláusula 9.6 del Fideicomiso, no afecta en forma alguna los derechos a reclamar y cobrar del Fideicomiso o del Administrador según corresponda, cualquier monto adeudado al Administrador, sus Afiliadas o al Fideicomiso, según corresponda, que se hayan generado o resultado durante la Vigencia del Fideicomiso y del Contrato de Administración. A partir de la terminación de las obligaciones del Administrador, todas las instrucciones al Fiduciario Emisor serán emitidas por el Comité Técnico o por el administrador sustituto.

Cesión de Obligaciones. El Administrador podrá transmitir sus derechos y obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, junto con sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración, a un tercero con la aprobación de los Tenedores que representen el 75% de las Certificados, en el entendido de que en caso que dichas cesiones sea realizada a una Afiliada del Administrador, únicamente se requerirá algunote aprobación por la mayoría del Comité Técnico; *en el entendido que*, dicha Afiliada del Administrador deberá de contar con los recursos materiales y con la experiencia necesaria para cumplir con las obligaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso; *en el entendido, adicionalmente, que* no tendrán derecho a participar en la votación los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador, que no califiquen como Miembros Independientes.

Destitución del Administrador Con Causa. En caso que ocurra una Conducta de Destitución Con Causa, el Representante Común deberá, previa comunicación del Comité Técnico al respecto, a más tardar el Día Hábil siguiente a dicha comunicación del Comité Técnico, convocar una Asamblea de Tenedores, a la cual el Administrador, el Fiduciario Emisor y el Representante Común podrán asistir con voz pero sin derecho a voto.

La existencia de un Efecto Adverso Significativo por lo que hace al Patrimonio del Fideicomiso será determinada por el Comité Técnico.

Como consecuencia de la existencia de una Conducta de Destitución Con Causa, el Administrador podrá ser destituido como administrador del Fideicomiso, si los Tenedores determinan, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores por el voto de los Tenedores que representen el 65% (sesenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, sin contar para la votación los Certificados que pueda tener el Administrador o, en su caso, los que tengan los Tenedores que sean considerados personas relacionadas respecto del Administrador. La resolución en cuestión deberá ser tomada dentro de los 180 días siguientes a que el Comité Técnico haya tenido conocimiento de la Conducta de Destitución Con Causa.

No obstante lo anterior, en caso que de existir alguna Conducta de Destitución Con Causa, siempre y cuando la Persona que hubiere incurrido en la Conducta de Destitución Con Causa deje de ser considerada como un Miembro del Equipo de Administración (y dicha Personas no sea considerada como un Funcionario Clave) antes de la determinación de la Destitución Con Causa y se haya cubierto el daño o subsanado la causa, no se podrá determinar la Destitución Con Causa.

Destitución del Administrador Sin Causa. El Administrador podrá ser destituido sin causa como administrador del Fideicomiso, si los Tenedores determinan, mediante resolución al respecto adoptada en una Asamblea de Tenedores aprobada por el voto de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación en dicho momento, sin contar para la votación los Certificados que pueda tener el Administrador o, en su caso, los que tengan los Tenedores que sean considerados como Parte Relacionada respecto del Administrador (la “**Destitución Sin Causa**”).

Consecuencias Económicas de Destitución.

- a) Destitución Con Causa. En caso de Destitución Con Causa del Administrador, el Administrador tendrá derecho a cobrar todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren devengado hasta la fecha efectiva de Destitución Con Causa.

Se dará por terminada, sin opción de continuar, la obligación del Fideicomisario B de realizar las Aportaciones del Fideicomisario B.

Los Tenedores tendrán derecho a instruir al Fiduciario a que adquiera todo o parte del porcentaje de los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas y de Capital I SOFOM que le correspondan al Fideicomisario B, al Valor de las Inversiones.

En todo caso, el Fideicomisario B únicamente obtendrá distribuciones por las Inversiones que correspondan a los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las acciones de Capital I SOFOM) para las que haya realizado aportaciones y continúe con participación.

- b) Destitución Sin Causa. En caso de Destitución Sin Causa del Administrador, el Administrador tendrá derecho a cobrar todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren devengado con anterioridad a la fecha efectiva de Destitución Sin Causa, más lo que resulte menor entre [1] cobrar todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado desde la fecha efectiva de Destitución Sin Causa hasta la Fecha de Vencimiento, considerando como si no hubiere existido la Destitución Sin Causa, o [2] cobrar todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado desde la fecha efectiva de Destitución Sin Causa hasta 2 (dos) años posteriores a dicha fecha, considerando como si no hubiere existido la Destitución Sin Causa.

El Fideicomisario B tendrá [1] derecho a cobrar la Distribución por Cambio de Administrador, y [2] derecho a instruir al Fiduciario a que le enajene o le adquiera todo o parte del porcentaje de los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas que le correspondan al Fideicomiso o al Fideicomisario B, según corresponda, al precio que convengan el Fideicomiso y el Fideicomisario B, o a falta de acuerdo a un precio equivalente al Valor de las Inversiones.

En todo caso, el Fideicomisario B únicamente obtendrá distribuciones derivados de las Inversiones que se hayan realizado en los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las que correspondan de Capital I SOFOM) para los que haya realizado aportaciones y continúe con participación.

- c) Ejecución de los Derechos de Adquisición y Enajenación.

En caso de que los Tenedores (en la Destitución Con Causa del Administrador) o el Fideicomisario B (en la Destitución Sin Causa del Administrador) decidan ejercer su derecho de adquirir o enajenar, según corresponda, los Activos Inmobiliarios y/o las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las que correspondan de Capital I SOFOM) que correspondan a uno u otro, según corresponda, entonces deberán notificarlo a la otra parte, dentro de un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se haya determinado la Destitución Con Causa o la Destitución Sin Causa por la Asamblea de Tenedores.

La parte notificada tendrá 30 (treinta) días para realizar los actos que fueren necesarios para adquirir o enajenar, según corresponda, los Activos Inmobiliarios y/o las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las que correspondan de Capital I SOFOM) que correspondan, en cuyo caso no se requerirá de la aprobación del Comité de Inversiones o del Comité Técnico, toda vez que las operaciones se realizarán al Valor de las Inversiones y toda vez que el Administrador ya no será considerado como tal ni por tanto como Parte Relacionada del Fideicomiso o de las Empresas Promovidas.

Los pagos se deberán realizar en efectivo, en una sola exhibición, y dentro del plazo de 30 (treinta) días señalado en el párrafo anterior. En caso que la parte que deba realizar los pagos no lo haga en este plazo, entonces, cuando se trate de una Destitución Con Causa del Administrador, será el Fideicomisario B quien pueda adquirir los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las que correspondan de Capital I SOFOM) que correspondan al Fideicomiso al Valor de las Inversiones; y cuando se trate de una Destitución Sin Causa del Administrador, serán los Tenedores quienes podrán instruir al Fiduciario para adquirir los Activos Inmobiliarios y las acciones de las Empresas Promovidas (incluyendo las que correspondan de Capital I SOFOM) que correspondan al Fideicomisario B al Valor de las Inversiones.

En todo caso, la parte que deba realizar un pago conforme a lo anterior, tendrá derecho a que el pago a su cargo sea compensado contra los derechos de cobro que tenga dicha parte en contra del Fideicomiso.

El Día Hábil siguiente a que sean pagadas las cantidades que el Administrador y el Fideicomisario B tengan derecho a recibir en términos del Contrato de Fideicomiso, surtirá efectos la destitución del Administrador.

- d) Otras Consecuencias de la Destitución del Administrador. En caso que se resuelva la destitución del Administrador en términos de las Cláusulas 9.8 o 9.9 del Contrato de Fideicomiso, entonces:
- (i) El Administrador continuará realizando las funciones de administrador, en tanto el administrador sustituto no celebre un contrato, conforme al inciso (d) de la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso. En caso de ser necesario, el Comité Técnico establecerá los términos y procedimientos que resulten necesarios para llevar a cabo la transición del Administrador al administrador sustituto de la mejor manera.
 - (ii) El Fideicomisario B dejará de estar obligado a realizar cualquier Aportación del Fideicomisario B adicional.
 - (iii) El Fideicomitente, el Administrador, sus Afiliadas y los Miembros del Equipo de Administración continuarán siendo Personas Cubiertas y continuarán teniendo derecho a ser indemnizados al amparo del Contrato de Fideicomiso (sujeto a las excepciones aplicables para el caso de existencia de Conducta Inhabilitadora), pero sólo respecto de las Reclamaciones, Procedimientos y Daños relacionados con Inversiones realizadas previo a la destitución, o que surjan de, o que se relacionen con, sus actividades durante el período previo a la destitución, o resulten de alguna otra forma de los servicios prestados por el Administrador como administrador del Fideicomiso.
 - (iv) Los Tenedores podrán, una vez que se hubiere aprobado la destitución en términos de lo anterior, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores, designar a la Persona que fungirá como administrador sustituto del Fideicomiso.

Para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto será considerado como el “Administrador” y se entenderá que ha sido designado como Administrador del Fideicomiso sin necesidad de consentimiento, aprobación, voto o cualquier acto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato sustancialmente similar al Contrato de Administración, sin que de lugar a una liquidación o terminación anticipada del Fideicomiso.

(v) En caso de que ocurra y subsista cualquier supuesto de destitución del Administrador en términos de las Cláusulas 9.8 o 9.9 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá determinar la amortización anticipada de los Certificados, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe dicha resolución mediante el voto afirmativo de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento. En caso que la Asamblea de Tenedores decida amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, dicha asamblea deberá aprobar las bases de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, debiendo en todo pagarse las obligaciones a cargo del Fiduciario del Fideicomiso con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las establecidas en términos de la Cláusula 9 del Contrato de Fideicomiso, y distribuirse los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso proporcionalmente entre los Tenedores y al Fideicomisario B, en términos del Contrato de Fideicomiso. En caso que los fondos depositados en las Cuentas sean insuficientes para pagar los gastos correspondientes a la liquidación y las obligaciones a cargo del Fideicomiso, los recursos de la liquidación se reservarán para pagar dichos gastos y obligaciones hasta donde sea necesario.

(vi) Los pagos que deba realizar el Fiduciario del Fideicomiso al Administrador, con motivo de su destitución, conforme a lo establecido en la Cláusula 9 se realizarán en forma inmediata si existen recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso y, si no, conforme se vayan obteniendo los recursos necesarios. Solamente se generarán intereses, a una tasa anual de TIIE más 5% (cinco por ciento) sobre los pagos que deba el Fideicomiso al Administrador conforme a lo anterior, en caso de que existan recursos suficientes y no se realice los pagos correspondientes en forma inmediata, los cuales se computarán hasta el pago completo del monto adeudado. No obstante lo anterior, en ningún caso la destitución del Administrador estará condicionada a los pagos que se adeuden al mismo conforme al Contrato de Fideicomiso.

e) Dedicación de Tiempo. A partir de la Fecha de Emisión y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversiones y (ii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido cuando menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Asignado a Inversiones: el Administrador y los Funcionarios Clave, se enfocarán únicamente en el CKD CAPITALAND y en los fondos que actualmente administran, que son el Fondo Capital I-1 y Capital I-2, pudiendo exclusivamente constituir dentro del periodo señalado anteriormente, los fondos que en su caso reemplacen a éstos dos últimos.

Una vez que se actualice alguno de los supuestos de los incisos (i) y (ii) del párrafo anterior, el Administrador y los Funcionarios Clave podrán constituir otros fondos. No obstante, en caso de que constituya un nuevo fondo (distinto a los señalados en el párrafo anterior) que compita con el CKD CAPITALAND, entonces el administrador de dicho nuevo fondo tendrá la obligación de otorgar oportunamente al Fideicomiso el derecho de preferencia sobre al menos el 51% de cada una de las inversiones que el nuevo fondo pretenda realizar, derecho que se ejercerá por el Comité Técnico del Fideicomiso, para lo cual el mismo deberá tomar en consideración los lineamientos de inversión establecidos en el Contrato de Fideicomiso, así como la información relevante que le proporcione el administrador del nuevo fondo, y adopte la resolución correspondiente respecto a la participación del Fideicomiso en las inversiones presentadas por el administrador del

nuevo fondo; en el entendido que se requerirá adicionalmente de la autorización de la Asamblea de Tenedores, cuando las inversiones tengan un valor igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre inmediato anterior, en términos del Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean propietarios.

Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de éstos y se regirán por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Convocatorias. Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común o por el Administrador, en el entendido de la Asamblea de Tenedores deberá reunirse al menos una vez al año en lo que se denominará la “Asamblea Anual de Tenedores”.

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de por lo menos 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la Federación y en cualquier periódico de amplia circulación nacional, con un mínimo de 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. El Representante Común deberá entregar copia de la convocatoria en el domicilio del Administrador y del Fiduciario Emisor en la misma fecha de publicación de la convocatoria de que se trate.

La asistencia por parte de cualquier Tenedor a cualquier Asamblea de Tenedores constituirá la renuncia a la notificación respectiva por parte de dicho Tenedor.

El Administrador podrá asistir a las Asambleas de Tenedores como observador (con voz pero sin voto).

Aplazamiento de Decisiones. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar que se aplaze por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido de que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales.

Asistencia, Decisiones y Actas. Por regla general, para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes. Por regla general, en caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representadas, y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos de manera distinta en el Contrato de Fideicomiso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los presentes.

No obstante lo anterior, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los puntos descritos en los sub-incisos a), b), y d) inmediatos siguientes, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación:

- a) acordar la revocación del Representante Común o el nombramiento de un nuevo Representante Común;
- b) sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Fideicomiso, aprobar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles y/o el desliste de los Certificados Bursátiles y la cancelación de la inscripción en el RNV de los mismos;
- c) acordar la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles adicionales al amparo del Contrato de Fideicomiso (los “*Certificados Bursátiles Adicionales*”), sin que se modifiquen los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que ello se autorice específicamente en los términos del inciso (b) anterior; y siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 3, de la Circular Única de Emisoras; en el entendido que la emisión, en su caso, de Certificados Bursátiles Adicionales se deberá de ajustar a lo establecido en la Cláusula 7.6 de Contrato de Fideicomiso.
- d) acordar la Destitución Con Causa del Administrador, así como, en su caso, la amortización anticipada de los Certificados, cuando previamente se haya resuelto la Destitución Con Causa o la Destitución Sin Causa del Administrador; y
- e) otorgar prórrogas al Fiduciario, respecto de los pagos de los montos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

Sin perjuicio de lo anterior, el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación será necesario para:

- a) aprobar la Destitución Sin Causa del Administrador;
- b) aprobar una modificación a las cláusulas que contengan reglas relativas a la modificación del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para, en su caso, aprobar las Inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones 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.

Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval, la documentación que acredite la Personalidad legal de cada Tenedor y el listado de Tenedores que a tal efecto expida la casa de bolsa o institución financiera correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común 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.

Quienes asistan a cualquier Asamblea de Tenedores y en cualquiera asunto a ser tratado en dicha Asamblea de Tenedores tengan un interés opuesto al del Fideicomiso, deberán manifestarlo al Presidente y al Secretario de dicha asamblea y abstenerse de toda deliberación y voto al respecto.

De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como Presidente y Secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, a costa suya, que les expida copias certificadas de dichos documentos.

La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común o, en su defecto, por la Persona que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate. Fungirá como Secretario de la Asamblea de Tenedores la Persona que sea designada para tales efectos por el Administrador, o, en su defecto, por la Persona que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

Tanto el Fiduciario, como el Representante Común tendrán la obligación de asistir a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto. La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, o por la Persona que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate.

Tanto el Fiduciario, como el Representante Común, tendrán la obligación de asistir a las Asambleas de Tenedores, con voz pero sin derecho de voto.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores; siempre que se confirmen por escrito.

La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para su revisión por parte de los Tenedores y el Administrador, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea; siempre y cuando el Administrador y/o el Fiduciario Emisor la proporcionen con razonable anticipación.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los Tenedores (y sus representantes) tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula Trigésima del Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con la Circular Única de Emisoras, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario Emisor por los Tenedores dentro de los cinco Días Hábiles siguientes al de su concertación o en la primera Asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la celebración de dichos convenios, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Derecho de Oposición. 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 de una Asamblea de Tenedores respecto de las cuales tengan derecho de voto, siempre que se satisfagan los siguientes requisitos:

- a) Que la demanda de oposición se presente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores respectiva.
- b) Que los reclamantes no hayan estado representados en la asamblea correspondiente o hayan dado su voto en contra de la resolución impugnada.
- c) Que la demanda señale la Cláusula del Contrato de Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

- d) No podrá formularse oposición judicial contra las resoluciones relativas a la responsabilidad del Administrador, según sea aplicable.
- e) La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el Juez, siempre que los actores dieren fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al Patrimonio del Fideicomiso por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada la oposición.
- f) Todas las oposiciones contra una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia.
- g) Para el ejercicio de las acciones judiciales a que se refieren los párrafos anteriores, los Tenedores que presenten dichas impugnaciones, depositarán las respectivas constancias expedidas por el Indeval y el listado de Tenedores que a tal efecto expidan las casas de bolsa o instituciones financieras correspondientes ante Notario o en una Institución de Crédito, quienes expedirán el certificado correspondiente para acompañarse a la demanda y los demás que sean necesarios para hacer efectivos sus derechos.
- h) Los Certificados Bursátiles depositados no se devolverán sino hasta la conclusión del juicio

Representante Común

El Representante Común comparece a la firma del Contrato de Fideicomiso y lo suscribe como evidencia de la aceptación a su cargo.

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título que ampare los Certificados Bursátiles, en las disposiciones legales aplicables, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, en el artículo 68 de la LMV y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran los siguientes:

- a) Incluir su firma autógrafa en el Título, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación y declaración de haber comprobado la constitución y existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que se han cumplido con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario Emisor y del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y a cargo de cualquier otra Persona derivado de los contratos y convenios que deban celebrarse para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- c) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier Autoridad.
- d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley o los términos del Fideicomiso lo requieran y cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable.
- e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor en relación con el Fideicomiso y la Emisión.
- f) Notificar a la CNBV, BMV e Indeval, cualquier retraso por parte del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, una vez que le sea informado por el Fiduciario.
- g) Actuar frente al Fiduciario Emisor como representante legal de los Tenedores, para el pago a estos últimos de las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles.

- h) Solicitar al Fiduciario Emisor y al Administrador, toda aquella información y documentación que obre en su poder y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En este sentido, el Fiduciario Emisor y el Administrador deberán proporcionarle la información relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera.
- i) Informar a Indeval y a la BMV, con base en el Reporte de Distribuciones del Fiduciario, el Monto de Amortización Anticipada y/o importe de las Distribuciones a los Tenedores y demás pagos a los Tenedores que serán pagados en dicha Fecha de Pago, con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad.

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

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, para lo cual se requerirá el voto en dicho sentido de por lo menos los Tenedores propietarios del 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, el Representante Común (y sus representantes) tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula Trigésima del Contrato de Fideicomiso.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, en éste acto se establece la creación del Comité Técnico, el cual permanecerá en funciones durante la Vigencia del Fideicomiso.

El Comité Técnico estará integrado por un mínimo de 6 (seis) y un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, en el entendido de que por lo menos 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes serán Miembros Independientes (dicha independencia será confirmada únicamente cuando dicho miembro sea designado).

Por Miembro Independiente deberán considerarse aquellas Personas que se ajusten a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV, en el entendido de que la independencia se calificará respecto de las Empresas Promovidas, del Administrador, del Fideicomisario B y del Fideicomitente.

Los miembros del Comité Técnico serán nombrados de la siguiente forma:

- (a) El Administrador tendrá el derecho a designar a 2 (dos) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes.
- (b) Cualesquiera Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar un miembro propietario y hasta 4 (cuatro) suplentes en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico o no hubiere previamente designado a un miembro del Comité Técnico que a dicha fecha no hubiere renunciado o sido sustituido). 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 este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación.

- (c) En todo caso, los miembros designados por los Tenedores deberán calificar como Miembros Independientes. En todo caso, por lo menos el 25% de los miembros deberán calificar como Miembros Independientes.
- (d) Sujeto a lo establecido en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, los Tenedores tendrán derecho a nombrarán al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido de que como mínimo el Comité Técnico debe estar integrado por 6 (seis) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico y el Administrador notificarán al Fiduciario Emisor y al Administrador, según sea aplicable, por escrito, de la designación que hayan realizado de miembros del Comité Técnico. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario Emisor y al Administrador, según sea aplicable. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo por los Tenedores que los hubieren designado. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor respectivo, según corresponda, podrá realizar una nueva designación.

Cada Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a y pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico y que no haya renunciado a su derecho a designar un miembro y no haya hecho una designación de un miembro del Comité Técnico que estuviere surtiendo efectos a dicha fecha, deberá entregar al Fiduciario Emisor y al Administrador evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor o grupo de Tenedores es propietario.

Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores o grupo de Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité Técnico, dichos Tenedores o grupo de Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que el Tenedor o grupo de Tenedores relevante es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores será removido como miembro del Comité Técnico inmediata y automáticamente. La titularidad de Certificados Bursátiles se evidenciará mediante constancia emitida por el Indeval y la correspondiente la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s).

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por alguno de los suplentes que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

Exclusivamente en el supuesto que los Tenedores no designen a por lo menos 4 (cuatro) miembros del Comité Técnico que se encuentre en funciones (incluyendo los que califiquen como Miembros Independientes), el Representante Común tendrá la facultad de nombrar, sin su responsabilidad, como miembros de dicho Comité Técnico al número de miembros propietarios y sus respectivos suplentes que resulten necesarios para que exista, por lo menos, 4 (cuatro) miembros del Comité Técnico que representen a los Tenedores (incluyendo los que califiquen como Miembros Independientes). Lo anterior en el entendido de que en todo caso los miembros designados en términos del presente párrafo por el Representante Común (tanto los propietarios, como los suplentes) deberán cumplir con los requisitos a fin de ser considerados como Miembros Independientes. En caso que el Representante Común designe a miembros del Comité Técnico, estos dejarán de formar parte del Comité Técnico en caso que cualesquiera Tenedor o grupo de Tenedores nombren a sus miembros del Comité Técnico, y el referido Comité Técnico se encuentre integrado por lo menos por 6 (seis) miembros propietarios del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes.

El Administrador designará a un miembro del Comité Técnico como Presidente, y a un Secretario (que podrá no ser miembro del Comité Técnico). En sus ausencias, actuarán como Presidente y/o Secretario, las Personas que sean designadas para tales efectos por la mayoría de los miembros presentes designados por el Administrador.

El Fiduciario Emisor y el Representante Común serán invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto).

El Fiduciario Emisor estará impedido a cumplir con las instrucciones que reciba del Comité Técnico o cualquier otra Persona que no sean emitidas de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir contraprestación alguna por el desempeño del mismo, a excepción de que dichos miembros sean Miembros Independientes designados directamente por los Tenedores.

De conformidad con la Circular Única de Emisoras, los Tenedores pueden celebrar convenios respecto de sus derechos de designar miembros del Comité Técnico (incluyendo la renuncia de dichos derechos). Adicionalmente, los miembros del Comité Técnico también pueden celebrar convenios o acuerdos con relación a sus derechos de voto en el Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario Emisor por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación o en la primera sesión del Comité Técnico que se celebre con posterioridad a la celebración de dichos convenios, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula Trigésima del Contrato de Fideicomiso y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables:

- a) Fijar y, a propuesta del Administrador, modificar las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- b) Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos detentados directa o indirectamente por el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o superior al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- c) Instruir al Fiduciario a efecto de que otorgue al Administrador un Poder en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso;
- d) Aprobar, a propuesta del Administrador, en términos de la Cláusula 9.6 del Contrato de Fideicomiso, la cesión de las obligaciones del Administrador a una Afiliada del Administrador;
- e) Aprobar, a propuesta del Administrador, y, en su caso, determinar los términos para la adquisición de Activos Inmobiliarios con la participación de cualesquier co-inversionistas;
- f) Dispensar, a propuesta del Administrador, para una Inversión en particular, las políticas y lineamientos conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso;
- g) Aprobar la enajenación de Activos Inmobiliarios que se pretenda realizar por un valor por el que el Fideicomiso, a través de la Empresa Promovida que corresponda, obtenga un retorno menor al que se tenía esperado al momento de su adquisición;

- h) Sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima del Contrato de Fideicomiso, analizar posibles conflictos de interés entre el Administrador (y sus Afiliadas) y el Fideicomiso y las Empresas Promovidas (incluyendo Operaciones entre Partes Relacionadas) y emitir autorización u opinión contraria al respecto;
- i) Aprobar los Gastos de Asesoría Independiente;
- j) Aprobar la ampliación del Periodo de Inversiones; en caso de que la Asamblea de Tenedores haya aprobado una prórroga a la Fecha de Vencimiento;
- k) Aprobar los gastos del Administrador que se sometan a pago del Fideicomiso; sin incluir la Contraprestación del Administrador, la cual se pagará en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- l) Verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador y de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- m) Nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente;
- n) Reconocer las indemnizaciones que deban darse en términos de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso, sin que puedan negarse las mismas sin causa justificada;
- o) Reconocer la existencia de Evento Adverso Significativo;
- p) Reconocer que se ha corregido una Conducta de Destitución con Causa en términos de la Cláusula 9.7 del Contrato de Fideicomiso;
- q) Autorizar que una Inversión sea declarada (total o parcialmente) como pérdida;
- r) Aprobar que, a propuesta del Administrador, se modifique la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones en términos de lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso;
- s) Nombrar a aquellas personas que, a propuesta del Administrador, deban de reemplazar a cualesquiera de los Funcionarios Clave (ya sean los inicialmente designados o cualquiera que de tiempo en tiempo los substituyan), que se separen de su cargo, como consecuencia de, entre otras, renuncia, muerte o incapacidad total o temporal (en cualquier caso por un plazo mayor a 12 meses) (un “**Evento de Sustitución**”). Cada vez que un Funcionario Clave se separe de su cargo, el Administrador contará con un plazo de 60 (sesenta) Días Hábiles contados a partir del día inmediato siguiente al que se actualice un Evento de Sustitución para proponer al Comité Técnico un sustituto. Los miembros del Comité Técnico tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados a partir de que el Administrador someta su propuesta al Comité Técnico, para rechazar o aceptar la propuesta, en el entendido que de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada. En el caso de que se rechace una propuesta, el Administrador propondrá dentro de un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles a un sustituto en 2 (dos) ocasiones adicionales y, respecto a cada una de dichas propuestas, los miembros del Comité Técnico contarán con un periodo de 20 (veinte) Días Hábiles para rechazar o aceptar cada una de las propuestas, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso de que no se llegue a una determinación dentro del plazo antes mencionado. Únicamente agotado el proceso previsto anteriormente sin que se haya aprobado un sustituto de un Funcionario Clave, se podrá interpretar que un Funcionario Clave ha sido definitivamente separado de su cargo para efecto de la presente Cláusula sin responsabilidad alguna para el Administrador;

- t) Determinar las zonas geográficas en México que se consideren elegibles a fin de que el Fideicomiso pueda realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios localizados en dichas zonas; para tales efectos, el Comité Técnico deberá determinar en su primera sesión, caso por caso, las zonas geográficas que se consideren como elegibles; en el entendido de que el Administrador podrá proponer, en cualquier momento en el que lo considere necesario, la aprobación como elegible de cierta zona geográfica que no se encuentre incluida en la lista vigente; en el entendido además, que el Comité Técnico deberá revisar las zonas geográficas elegibles por lo menos una vez al año durante el Periodo de Inversiones; para dichos efectos, el Administrador deberá preparar las propuestas de cada una de las zonas geográficas elegibles, debidamente documentadas y sustentadas con información pública disponible que considere relevante; en el entendido de que las resoluciones correspondiente del Comité Técnico deberán adoptarse por el voto favorable de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros presentes; y
- u) Las demás facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Para el caso de los incisos (a) y del (d) al (t) anteriores, no tendrán derecho a participar en la votación los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador, que no califiquen como Miembros Independientes, además de los que tengan conflicto de intereses

Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, deberá monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y tendrá las demás facultades establecidas en términos del Contrato de Fideicomiso.

La información correspondiente a los Gastos deberá estar, en días y horas hábiles, a disposición de los integrantes del Comité Técnico que soliciten dicha información con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación.

Notificaciones al Fiduciario. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico proporcione al Fiduciario Emisor deberán efectuarse por escrito y deberán estar firmadas por aquellos miembros que hayan fungido como Presidente y Secretario en la sesión del Comité Técnico que corresponda, debiendo enviarse copia de la misma al Administrador; *en el entendido que*, en caso que dicha instrucción no sea enviada dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la celebración de la sesión del Comité Técnico, cualesquiera de los miembros del Comité Técnico tendrá la facultad de emitir dichas instrucciones y/o notificaciones, acompañando copia del acta de la sesión en la cual se hayan acordado las mismas.

De conformidad con el mismo artículo 80 de la LIC, el Fiduciario Emisor actuará libre de responsabilidad cuando actúe ajustándose a las instrucciones entregadas por el Comité Técnico en términos del Contrato de Fideicomiso.

Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una convocatoria del Administrador o cualquier miembro del Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes. La primera sesión del Comité Técnico deberá llevarse a cabo dentro de los cuatro primeros meses de cada año calendario, de preferencia el mismo día de la Asamblea de Tenedores anual.

Salvo disposición expresa en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso, para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, al menos la mayoría de sus miembros propietarios (más del 50.1%) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos (más del 50.1%) de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Las decisiones así adoptadas por el Comité Técnico serán obligatorias para el Administrador y el Fiduciario. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la opinión de la mayoría de los miembros independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, esta situación deberá revelarse al público inversionista a través de la BMV.

Con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a cada sesión del Comité Técnico, los Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador 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 que evidencien que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación; en el entendido, que si dichos Tenedores no entregan dichas constancias de depósito y el listado de Tenedores referido en los términos aquí establecidos, el miembro designado por dichos Tenedores (y su respectivo suplente) será removido como miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho a voto; y en el entendido, que la convocatoria para cada sesión del Comité Técnico deberá contener una transcripción de la obligación de los Tenedores contenida en el presente párrafo.

En el supuesto de que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan designado miembros del Comité Técnico dejen de ser propietarios del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, dichos Tenedores deberán notificar dicha circunstancia por escrito al Fiduciario, al Representante Común y Administrador, y los miembros del Comité Técnico designados por dichos Tenedores (y sus suplentes) serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

El miembro del Comité Técnico que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un interés opuesto al del Fideicomiso, deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité Técnico presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto.

El Secretario del Comité Técnico preparará un acta para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por todos los asistentes a dicha sesión. 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, debiendo entregar copia de las mismas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

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 confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario Emisor revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

Convocatorias a Sesiones del Comité Técnico. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico, podrán solicitar al Secretario del Comité Técnico convoque a una sesión del Comité Técnico lo consideren pertinente, con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión

La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; 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”. Una vez que el Secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere la presente sección, 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 Administrador y al Fiduciario por escrito, y deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (i) el orden del día que se pretenda tratar en dicha sesión, (ii) el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión,

(iii) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos a ser discutidos en dicha sesión, y (iv) la obligación de los Tenedores de entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador 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 que evidencien que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación de conformidad con el tercer párrafo de la Cláusula 12.4. De igual forma, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al Secretario del Comité Técnico con por lo menos 5 (cinco) Días Hábilés de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

Las convocatorias deberán ser (i) entregadas personalmente; o (ii) enviadas físicamente o mediante formato PDF o similar enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, a la dirección correspondiente (ya sea física o de correo electrónico) registrada ante el Secretario del Comité Técnico al momento de la designación de cada miembro.

La asistencia por parte de cualquier Persona a cualquier sesión del Comité Técnico constituirá la renuncia a cualquier reclamación de ausencia de la notificación respectiva por parte de dicha Persona.

Creación y Composición del Comité de Inversiones.

El Administrador contará con un Comité de Inversiones, mismo que permanecerá en funciones por lo menos durante la Vigencia del Fideicomiso.

El Comité de Inversiones estará integrado por entre 6 (seis) y 9 (nueve) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

El Administrador designará hasta una tercera parte de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité de Inversiones. Adicionalmente, el Administrador propondrá a los Tenedores hasta una tercera parte de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité de Inversiones, quienes deberán calificar como Miembros Independientes. Los Tenedores designarán al menos a una tercera parte de los miembros propietarios y sus respectivos suplentes del Comité de Inversiones. Adicionalmente, los cualesquiera Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 30% (treinta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité de Inversiones (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembro del Comité de Inversiones o no hubiere previamente designado a un miembro del Comité de Inversiones que a dicha fecha no hubiere renunciado o sido sustituido), en el entendido que los miembros designados en términos del presente párrafo deberán tener suficientes facultades para representar el Tenedor que los hubiere designado.

Exclusivamente en el supuesto que los Tenedores (en su conjunto) no nombren al menos a 4 (cuatro) miembros (y respectivos suplentes) del Comité de Inversiones (incluyendo los miembros que califiquen como Miembros Independientes), el Representante Común tendrá la facultad de nombrar, sin su responsabilidad, hasta 4 (cuatro) miembros (y sus respectivos suplentes) del Comité de Inversiones. Lo anterior en el entendido de que en todo caso los miembros designados en términos del presente párrafo por el Representante Común deberán cumplir con los requisitos a fin de ser considerados como Miembros Independientes. En caso que el Representante Común designe miembros del Comité de Inversiones, estos dejarán de formar parte del Comité de Inversiones en caso que cualesquiera Tenedor o grupo de Tenedores nombren en su conjunto a sus miembros del Comité de Inversiones, y dicho Comité de Inversiones este compuesto por al menos 6 (seis) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

El Administrador tendrá derecho a designar al Secretario del Comité de Inversiones, sin que deba necesariamente ser miembro de dicho comité, en el entendido de que en caso de no ser miembro, no tendrá derecho a voto.

El nombramiento de miembros del Comité de Inversiones es honorífico y no da derecho a recibir contraprestación alguna por el desempeño del mismo, a excepción de que dichos miembros sean Miembros

Independientes designados directamente por los Tenedores, los cuales podrán recibir con la previa aprobación del Comité Técnico, una contraprestación.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité de Inversiones notificarán al Fiduciario Emisor y al Administrador, por escrito, de la designación que hayan realizado de miembro del Comité de Inversiones. Los Tenedores o grupo de Tenedores podrán en cualquier momento revocar o sustituir la designación, mediante notificación, por escrito, al Fiduciario Emisor y al Administrador. Los miembros propietarios del Comité de Inversiones, y sus respectivos suplentes, sólo podrán ser destituidos en su encargo por el Tenedor o grupo de Tenedores que los hubieren designado. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité de Inversiones resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, y el Tenedor o grupo de Tenedores respectivo podrá realizar una nueva designación.

Cada Tenedor o grupo de Tenedores que tenga derecho a, y pretenda designar a, un miembro del Comité de Inversiones, deberá entregar al Fiduciario Emisor y al Administrador evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor o grupo de Tenedores es propietario. La titularidad de Certificados Bursátiles se evidenciará mediante constancia emitida por el Indeval y la correspondiente lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s).

Adicionalmente, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores o grupo de Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité de Inversiones y a que dicho miembro asista y vote en una sesión del Comité de Inversiones, dichos Tenedores o grupo de Tenedores (o el miembro designado) deberán entregar al Secretario del Comité de Inversiones antes de la sesión correspondiente, evidencia del número de Certificados Bursátiles de los que el Tenedor o grupo de Tenedores relevante es propietario. Si dichos Tenedores o grupo de Tenedores no son propietarios, al menos, del número de Certificados Bursátiles requeridos para designar a un miembro del Comité de Inversiones, el miembro designado por dichos Tenedores será removido como miembro del Comité de Inversiones inmediata y automáticamente.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por alguno de los suplentes que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

El Fiduciario, el Representante Común y el Administrador serán invitados a atender las sesiones del Comité de Inversiones como observadores (con voz pero sin derecho de voto).

Los miembros del Comité de Inversiones tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula Trigésima y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean aceptados como miembros del Comité de Inversiones.

Funciones del Comité de Inversiones.

El Comité de Inversiones tendrá las siguientes facultades:

- a) Dar su opinión para cada propuesta de Inversión o Desinversión que le presente el Administrador con tal propósito.
- b) Aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos detentados directa o indirectamente por el Fideicomiso a través de las entidades que éste controle, con valor igual o inferior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola.
- c) Consultar con el Administrador acerca de los resultados del Fideicomiso por lo que hace a los objetivos de inversión, y en general por lo que hace a la situación económica del sector en el que el Fideicomiso invierta.
- d) Consultar por lo que hace al desempeño de los Activos Inmobiliarios y las Empresas Promovidas.

- e) Asesorar al Administrador.
- f) Aprobar la Lista de Honorarios por Asesoría, así como las modificaciones a la misma.
- g) Aprobar, a propuesta del Administrador, respecto a cada Desinversión, el plazo dentro del cual el Administrador, Capital I SOFOM o las Empresas Promovidas, según sea el caso, deberán de depositar los recursos provenientes de dicha Desinversión en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.

Las decisiones del Comité de Inversiones no serán vinculativas para la decisión final del Administrador.

No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso, en ningún supuesto deberá considerarse que un miembro del Comité de Inversiones (como tal) o que el Comité de Inversiones tendrá facultades, o estará autorizado para llevar a cabo actos que resulten en que se les considere como administrador del Fideicomiso. El Comité de Inversiones no tendrá control, ni participará en la administración del Fideicomiso, ni tendrá poder alguno o autoridad para actuar en representación del Fideicomiso, ni para instruir al Fiduciario, salvo con respecto a las resoluciones que sean adoptadas por el Comité de Inversiones en términos de lo establecido en los incisos (b), (f) y (g) anteriores

Notificaciones de Resoluciones. Todas las resoluciones del Comité de Inversiones deberán notificarse al Fiduciario y al Administrador por escrito, y las mismas deberán estar firmadas por las Personas que hubieren fungido como Presidente y Secretario de la sesión correspondiente.

El Secretario preparará un acta para cada sesión del Comité de Inversiones en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por los que hubieren asistido a dicha sesión. 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 de Inversiones.

El Fiduciario Emisor sólo cumplirá con las instrucciones que reciba del Comité de Inversiones que sean emitidas de manera consistente con lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Sesiones del Comité de Inversiones.

Para que el Comité de Inversiones se considere legalmente instalado, en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes, por lo menos, la mayoría de sus miembros. En caso de que una sesión del Comité de Inversiones que se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de miembros que estén en ella representada. En todo caso sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de miembros presentes. El Comité de Inversiones tomará sus decisiones por mayoría de votos de sus miembros propietarios (o sus respectivos suplentes) presentes en las sesiones del comité o mediante resoluciones fuera de sesiones como se especifica más abajo, y éstas no serán vinculativas para la decisión final del Administrador.

El miembro del Comité de Inversiones que en cualquiera asunto a ser tratado por dicho comité tenga un interés opuesto al del Fideicomiso (ya sea en lo Personal o por su relación con el Administrador o Tenedores u otra Persona), deberá manifestarlo a los demás miembros del Comité de Inversiones presentes y abstenerse de toda deliberación y resolución.

Las sesiones del Comité de Inversiones 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 confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité de Inversiones podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

Convocatorias a Sesiones del Comité de Inversiones.

Las sesiones del Comité de Inversiones se llevarán a cabo previa notificación que por escrito realice el Administrador a los miembros del Comité de Inversiones con por lo menos cinco Días Hábiles de anticipación.

La asistencia por parte de cualquier miembro a cualquier sesión del Comité de Inversiones constituirá la renuncia a la notificación respectiva por parte de dicho miembro.

El Comité de Inversiones deberá reunirse cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una convocatoria por parte del Administrador, 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. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité de Inversiones se encuentren presentes.

Las convocatorias deberán ser (i) entregadas Personalmente; o (ii) enviadas físicamente o mediante formato PDF o similar enviado como archivo adjunto vía correo electrónico, a la dirección correspondiente (ya sea física o de correo electrónico) registrada ante el Secretario del Comité de Inversiones al momento de la designación de cada miembro.

Asesores Independientes

Con cargo exclusivamente a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, los Tenedores podrán, a través del Representante Común, contratar a los asesores independientes que requieran, según sea aprobado a través de una Asamblea de Tenedores.

Los asesores independientes podrán ser contratados con la finalidad de que aporten a los Tenedores mayor entendimiento del sector o negocio inmobiliario en el que realicen o vayan a realizar las Inversiones por el Administrador o como asesores legales del Fideicomiso.

Los asesores independientes no tendrán acceso a la información que el Administrador considere debe ser mantenida como confidencial.

Las opiniones y/o recomendaciones de cualquier asesor independiente no serán vinculativas para el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y/o el Comité Técnico, y bajo ningún supuesto se condicionará la toma de cualquier decisión a la actuación o recomendación de dichos asesores independientes.

El Fiduciario Emisor liberará los recursos depositados en la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, y de las cuentas que resulte necesario, cuando reciba la instrucción por escrito en ese sentido por parte del Comité Técnico.

Cuentas del Fideicomiso.

El Fiduciario, para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, o, en caso de que el Fiduciario Emisor deje de ser HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, en aquellas instituciones de crédito que el Administrador le instruya, las cuales deberán contar con la más alta calificación de calidad crediticia en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo.

Cada una de las Cuentas deberá estar controlada exclusivamente por el Fiduciario, quien será el único facultado para efectuar retiros de las mismas y quien tendrá, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso, el único y exclusivo dominio y control. Lo anterior sin perjuicio de que el Administrador tendrá en todo momento las facultades necesarias a fin de consultar los saldos y los movimientos realizados sobre las Cuentas, sin que lo anterior pueda ser interpretado como que el Administrador tenga facultades para realizar retiros de dichas Cuentas.

A efecto de llevar a cabo cualquier disposición de las Cuentas a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, para constituir Reservas, pagar Gastos, transferir

recursos a las Cuentas, realizar Inversiones Permitidas del Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar Distribuciones al Fideicomisario B y realizar los demás pagos exigibles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá enviar al Fiduciario Emisor con al menos tres Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Depósito que corresponda la correspondiente Notificación de Disposición, señalando el monto requerido, la cuenta de destino de los recursos y el destino de los recursos. Con al menos 24 horas de anticipación a la Fecha de Depósito que corresponda, el Administrador podrá modificar las instrucciones contenidas en la Notificación de Disposición.

En caso que el Administrador o el Fideicomitente reciban cualquier cantidad que daba ser depositada en las Cuentas en términos del Contrato de Fideicomiso, deberán transferir las cantidades que correspondan al Fiduciario Emisor dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a que reciban dicha cantidad.

Cuenta General. El Fiduciario Emisor deberá abrir a más tardar en la Fecha de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, la Cuenta General, en la que el Fiduciario Emisor deberá recibir o depositar en la Fecha de Emisión, el Monto Total de la Emisión.

En la Fecha de Emisión, el Fiduciario Emisor utilizará el Monto Total de la Emisión para (i) pagar todos los Gastos de Colocación, y (ii) constituir la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la Reserva para Gastos de Mantenimiento. La cantidad remanente deberá ser depositada en la Cuenta de Inversiones. Los montos correspondientes a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y la Reserva para Gastos de Mantenimiento se mantendrán depositados en la Cuenta General (en la subcuenta correspondiente).

Cuenta de Inversiones. El Fiduciario Emisor deberá abrir a más tardar en la Fecha de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una o varias cuentas a ser identificadas conjuntamente para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “cuenta de inversiones” en la que se depositarán los recursos remanentes del Monto Total de la Emisión, una vez que se hayan pagado todos los Gastos de Colocación, y se haya constituido y transferido los recursos correspondientes a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario Emisor llevará a cabo las Inversiones y sufragará los Gastos de Inversión, incluyendo el pago de la Contraprestación del Administrador, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

En adición a lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 15.5, el Administrador cuando lo considere conveniente, instruirá al Fiduciario Emisor la constitución de la Provisión para Inversiones Comprometidas, en el entendido de que las cantidades reservadas y/o provisionadas en términos de los numerales (i) y (ii) anteriores, no se considerarán como Monto Invertido en Conjunto, sino, en su caso, hasta la fecha en que dichas cantidades sean destinadas al pago de Gastos de Inversión o sean consideradas como Monto Invertido y dichas reservas serán mantenidas en las subcuentas correspondientes.

Cuenta de Distribuciones a Inversionistas. El Fiduciario deberá abrir a más tardar en la Fecha de Emisión y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una o varias cuentas a ser identificadas conjuntamente para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “cuenta de inversiones” (la “**Cuenta de Inversiones**”) en la que se depositarán los recursos remanentes del Monto Total de la Emisión, una vez que se hayan pagado todos los Gastos de Emisión y Colocación, y se haya constituido y transferido los recursos correspondientes a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y a la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente.

Con cargo a la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario llevará a cabo las Inversiones y sufragará los Gastos de Inversión, incluyendo el pago de la Contraprestación del Administrador, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

En adición a lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 15.5, el Administrador cuando lo considere conveniente, instruirá al Fiduciario la constitución de la Provisión para Inversiones Comprometidas, en el entendido de que las cantidades provisionadas en los términos anteriores, no se considerarán como Monto Invertido

en Conjunto, sino, en su caso, hasta la fecha en que dichas cantidades sean destinadas al pago de Gastos de Inversión o sean consideradas como Monto Invertido y dichas reservas serán mantenidas en las subcuentas correspondientes.

Cuenta del Fideicomisario B. El Fiduciario Emisor deberá abrir, previa instrucción del Fideicomitente, y mantener abierta, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, una o varias cuentas a ser identificadas conjuntamente para efectos del Contrato de Fideicomiso como la “cuenta del fideicomisario B” (la “**Cuenta del Fideicomisario B**”) en la que se depositarán la totalidad de las Aportaciones del Fideicomisario B y la totalidad de las cantidades que correspondan al Fideicomisario B derivadas de las Aportaciones del Fideicomisario B en términos del Contrato de Fideicomiso (es decir el producto de las inversiones realizadas con las Aportaciones del Fideicomisario B).

Reservas. En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir dentro de la Cuenta General (en la(s) sub-cuenta(s) correspondiente(s)), la reserva para gastos de mantenimiento por \$12,500,000.00 (doce millones quinientos mil Pesos 00/1 00 M.N.) (la “**Reserva para Gastos de Mantenimiento**”), en el entendido de que dicha cantidad se considera, a la Fecha de Emisión, como el valor presente de los Gastos de Mantenimiento durante la Vigencia del Fideicomiso (sin considerar prórrogas), sin perjuicio que, de tiempo en tiempo, el valor presente de dichos Gastos de Mantenimiento podría variar, según sea determinado por el Administrador, en cuyo caso se deberán transferir recursos adicionales a dicha reserva.

En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir dentro de la Cuenta General (en la(s) sub-cuenta(s) correspondiente(s)), una reserva por \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) a fin de sufragar los Gastos de Asesoría Independiente (la “**Reserva para Gastos de Asesoría Independiente**”).

Antes del término del Periodo de Inversiones, el Fiduciario Emisor deberá constituir en la Cuenta de Inversiones (en la(s) sub-cuenta(s) correspondiente(s)), una reserva a ser determinada por el Administrador y aprobada por el Comité de Inversiones, con el propósito de cubrir la Contraprestación del Administrador durante el Periodo de Desinversiones; en el entendido de que la cantidad con la que se habrá de crear y fondear inicialmente la Reserva para la Contraprestación del Administrador, se determinará con base en un presupuesto que elaborará el Administrador y autorizará el Comité de Inversiones; en el entendido además de que el referido presupuesto se podrá revisar en cualquier momento que lo solicite el Administrador y la Reserva para la Contraprestación del Administrador se ajustará en caso de ser necesario, previa autorización del Comité de Inversiones (la “Reserva para la Contraprestación del Administrador”).

A partir de la Fecha de Emisión, el Administrador deberá elaborar de manera anual, o según corresponda, un estimado de los recursos que considere serán necesarios para cubrir los Gastos.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario, con copia a los miembros del Comité Técnico, para que el Fiduciario, con prelación a la realización de cualquier Inversión, a cualquier Distribución a los Tenedores y a cualquier Distribución de los Saldos Remanentes, transfiera las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución a Inversionistas que sean necesarias, a fin de constituir y transferir recursos, en términos de lo establecido en los párrafos anteriores, a la Reserva para Gastos de Mantenimiento y a la Reserva para la Contraprestación del Administrador.

Aplicación de Flujos y Recursos.

Monto Total de la Emisión. El Fiduciario Emisor deberá depositar, administrar y distribuir Monto Total de la Emisión de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Gastos de Emisión y Colocación. En la Fecha de Emisión, el Fiduciario Emisor deberá pagar los Gastos de Emisión y Colocación con cargo a la Cuenta General.
- b) Reserva para Gastos de Mantenimiento. En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir la Reserva para Gastos

de Mantenimiento y transferir \$12'500,000.00 (doce millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) de la Cuenta General, a dicha reserva.

- c) Reserva para Gastos de Asesoría Independiente. En la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes, el Fiduciario Emisor deberá constituir la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente y transferir \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) de la Cuenta General, a dicha reserva.
- d) Fondeo de Cuenta de Inversiones. El Fiduciario Emisor después de haber realizado los pagos y transferencias anteriores, deberá depositar los recursos remanentes en la Cuenta de Inversiones.
- e) Monto Asignado a Inversiones. El saldo de la Cuenta de Inversiones constituirá el Monto Asignado a Inversiones, en el entendido de que dicha cantidad será utilizada principalmente para realizar las Inversiones y pagar los Gastos de Inversión y la Contraprestación del Administrador.
- f) Reserva para la Contraprestación del Administrador. Con posterioridad a la Fecha de Emisión, y antes del término del Periodo de Inversiones, el Fiduciario deberá, dentro de la Cuenta de Inversiones, constituir y transferir recursos a la Reserva para la Contraprestación del Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso.
- g) Gastos de Mantenimiento. Con los recursos depositados en la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Fiduciario Emisor deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento exigibles.
- h) Gastos de Inversión. Con cargo a la Cuenta de Inversiones el Fiduciario Emisor deberá cubrir los Gastos de Inversión exigibles.
- i) Inversiones. Con cargo a la Cuenta de Inversiones el Fiduciario Emisor deberá realizar las Inversiones.

Distribuciones. El Efectivo Distribuible, los Saldos Remanentes y los recursos provenientes de cada Desinversión serán distribuidos de conformidad con lo que se establece en la Cláusulas 16.3 y 16.5 del Contrato de Fideicomiso, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada mes de calendario en el que, al último Día Hábil de dicho mes, el Efectivo Distribuible más los Saldos Remanentes sean iguales o mayores a \$15,000,000.00 (quince millones de Pesos 00/100, M.N.), según lo determine el Administrador. En dichos casos, las cantidades a ser distribuidas serán los saldos correspondientes al último Día Hábil del mes inmediato anterior a la Fecha de Pago de que se trate. La fecha en que el Representante Común anuncie que se realizarán los pagos antes mencionados en el plazo señalado se considerará una Fecha de Pago.

Las cantidades pagaderas a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso serán pagadas a cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro correspondiente aparezca registrado como titular en la constancia emitida por el Indeval y la correspondiente la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por la(s) casa(s) de bolsa correspondiente(s) o institución(es) financiera(s) correspondiente(s), independientemente de cualquier transmisión o cesión de Certificados Bursátiles que pudiera tener lugar después de dicha Fecha de Registro y antes de la Fecha de Pago, considerando el número de Certificados Bursátiles de que sea titular cada Tenedor, en relación con la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Registro de que se trate.

El Efectivo Distribuible, los Saldos Remanentes y los recursos provenientes de cada Desinversión pagaderos a los Tenedores, deberán aplicarse en primer lugar a pagar el Monto de Amortización Parcial hasta que el Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles sea igual a \$1.00 (Un peso 00/100 M.N.).

La amortización total de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha que suceda primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Total Anticipada, sujeto a lo establecido en las Cláusulas 6.3, 7.3, 16.3 del Contrato de Fideicomiso y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

Amortizaciones y Distribuciones. El monto del Efectivo Distribuible en cada Fecha de Pago a los Inversionistas y, en su caso, al Administrador, será determinado por el Administrador y dado a conocer por el Representante Común, con base en el Reporte de Distribuciones del Fiduciario, mediante aviso publicado al menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente a través de EMISNET en los casos que se realice pago alguno a los Tenedores.

El Efectivo Distribuible será pagado por el Fiduciario a los Inversionistas y, en su caso, al Administrador, con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, de conformidad con las instrucciones del Administrador en el siguiente orden de prelación:

- (a) *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
- (b) *Segundo*, los Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
- (c) *Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
- (d) *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

En caso que se genere el derecho a recibir las Distribuciones al Fideicomisario B con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversiones, las cantidades que correspondan al Fideicomisario B (salvo por lo que hace a la Distribución por Cambio de Administrador, misma que deberá ser pagada en términos de lo establecido en la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso) serán depositadas en la Cuenta del Fideicomisario B y serán entregadas al Fideicomisario B dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la conclusión del Periodo de Inversiones una vez que se confirme por el Administrador el monto de las Distribuciones al Fideicomisario B considerando la totalidad del Monto Invertido en Conjunto al Día Hábil siguiente a la terminación del Periodo de Inversiones, junto con los rendimientos que los recursos correspondientes produzcan desde el surgimiento de la obligación de pago, hasta la fecha de su pago al Fideicomisario B. Las Distribuciones al Fideicomisario B que se generen con posterioridad a la terminación del Periodo de Inversiones serán pagadas al Fideicomisario B, sujeto a lo establecido en el párrafo anterior, en la Fecha de Pago inmediata siguiente a la fecha en que las mismas se generen.

No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Fideicomiso, en caso que en términos de la legislación aplicable deban realizarse retenciones, enteros y/o pagos de impuestos y demás contribuciones en relación con los Flujos Brutos a ser distribuidos en términos de los incisos (a), (b), (c), (d) y/o (e) anteriores, las cantidades a ser pagadas serán los Flujos Netos correspondientes a cada Tenedor o al Fideicomisario B, según sea el caso, considerando las contribuciones imputables a cada Tenedor o al Fideicomisario B, según sea el

caso, sin perjuicio de que para efectos de lo establecido en dichos incisos, se considere que las cantidades pagadas fueron los Flujos Brutos correspondientes.

Para efectos ilustrativos, se adjunta al presente Prospecto, como **Anexo “G”**, un ejemplo numérico de la forma en que se determinarán y calcularán las Distribuciones.

Pagos a través de Indeval. Los pagos que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Título se realizarán por conducto del Indeval mediante transferencia de fondos a los custodios correspondientes. Para lo anterior, el Representante Común deberá dar aviso al Indeval con al menos con seis Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente.

Distribuciones de Montos No Dispuestos. Una vez concluido el Periodo de Inversiones, el saldo de la Cuenta de Inversiones en dicha fecha, menos las cantidades que constituyan la Reserva de Gastos de Mantenimiento, la Reserva para la Contraprestación del Administrador y la Provisión para Inversiones Comprometidas (el “Saldo Neto de la Cuenta de Inversiones a la Fecha de Terminación del Periodo de Inversiones”), será distribuido a los Tenedores dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación del Periodo de Inversiones en términos de lo establecido en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que sea preparado el balance final de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, el saldo de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y de la Reserva para la Contraprestación del Administrador, será distribuido a los Tenedores en términos de lo establecido en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador tendrá la facultad de instruir al Fiduciario Emisor que distribuya, total o parcialmente, el saldo de la Cuenta de Inversiones a los Tenedores cuando a su juicio sea necesario realizar dichas distribuciones a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 227 y 228 de la LISR y demás disposiciones relacionadas.

Pago de lo Indebido. En caso que el Administrador o el Fideicomisario B reciban cualquier cantidad que no tenían derecho a recibir, ya sea por error de cálculo o por el cambio en cualquier variable de cálculo de las Distribuciones al Fideicomisario B durante la Vigencia del Fideicomiso, el Administrador y/o el Fideicomisario B, según corresponda, estará obligado a restituir la cantidad indebidamente pagada, con la finalidad de que dicha cantidad indebidamente pagada sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A fin de determinar lo anterior, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que el Administrador reciba del Auditor Externo los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, el Administrador presentará al Auditor Externo los cálculos en base a los cuales el Administrador y el Fideicomisario B hayan recibido cualquier cantidad en términos del Contrato de Fideicomiso, a fin de que el Auditor Externo determine si dichos cálculos se apegan a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. La determinación del Auditor Externo en términos de lo anterior será presentada por escrito al Administrador y al Representante Común.

En su caso, las cantidades indebidamente pagadas deberán ser registradas en los estados financieros anuales del Fideicomiso y reembolsadas por quien corresponda al Fideicomiso dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a que se determine la existencia y monto del pago de lo indebido de que se trate.

Inversiones del Efectivo del Fideicomiso

El Efectivo del Fideicomiso y demás recursos líquidos que se encuentren depositados en las Cuentas (salvo por lo que hace a los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B) deberá ser invertido, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en cualquiera de las siguientes inversiones (las Inversiones Permitidas):

- (a) En valores (i) a cargo del Gobierno Federal de México inscritos en el RNV con fecha de

vencimiento del instrumento menor o igual a 1 (un) año y (ii) que se encuentren total e incondicionalmente garantizados por el Gobierno Federal Mexicano o cualquier agencia o entidad gubernamental cuyas obligaciones, a su vez, se encuentren garantizadas por el Gobierno Federal de México;

- (b) En acciones de sociedades de inversión o trackers sobre los instrumentos descritos en el inciso (a) inmediato anterior; ó
- (c) En inversiones a través de reportos celebrados con valores descritos en el inciso (a) anterior;

En todo caso, las Inversiones Permitidas deberán ser suficientemente liquidas para permitir al Fiduciario cumplir con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y el plazo máximo de inversión no deberá exceder 1 (un) año. El Fiduciario únicamente podrá celebrar las operaciones antes indicadas con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V. o su equivalente de cualquier otra agencia calificadora.

En ningún supuesto se considerarán como una Inversión, ni para efectos de cuantificar el Monto Invertido en Conjunto y/o el Monto Invertido, el Efectivo del Fideicomiso invertido en Inversiones Permitidas.

Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni los miembros del Comité Técnico, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario, en los términos del artículo 391 de la LGTOC. El Fiduciario Emisor no podrá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para realizar operaciones de préstamos de valores. En ningún supuesto el Fiduciario Emisor invertirá el Efectivo 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.

Para el caso de que el Administrador no emita instrucciones telefónicas seguidas de confirmación por escrito con respecto a las Inversiones Permitidas del Efectivo que deba hacer el Fiduciario Emisor antes de las 12:00 PM (hora de la Ciudad de México) del día en que haya recursos disponibles y no invertidos en cualquiera de las Cuentas, el Fiduciario Emisor procederá a efectuar inversiones en Inversiones Permitidas del Efectivo con un vencimiento no mayor al Día Hábil siguiente.

Los fondos que reciba el Fiduciario Emisor que no se inviertan de manera inmediata conforme a lo anterior, en tanto se aplican al fin pactado, deberán depositarse en una institución de crédito determinada por el Administrador. En caso que se realice el depósito con HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, dicho depósito deberá devengar la tasa más alta que HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC pague por operaciones al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantenga el depósito.

Sujeto a lo establecido en la Cláusula 15.5 del Contrato de Fideicomiso, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas del Efectivo que se efectúen con recursos de la Cuenta General formarán parte de la Cuenta General, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas del Efectivo que se efectúen con recursos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento formarán parte de la Reserva para Gastos de Mantenimiento, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas del Efectivo que se efectúen con recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente formarán parte de la Reserva para Gastos de Asesoría Independiente, los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas del Efectivo que se efectúen con recursos de la Reserva para la Contraprestación del Administrador formarán parte de la Reserva para la Contraprestación del Administrador y los rendimientos que generen las Inversiones Permitidas del Efectivo que se efectúen con recursos de la Cuenta de Inversiones formarán parte de la Cuenta de Inversiones.

Los recursos depositados en la Cuenta del Fideicomisario B serán invertidos de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, sin sujeción alguna a las restricciones antes mencionadas.

Gastos.

El Fiduciario Emisor deberá pagar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso serán los siguientes gastos:

- a) Los Gastos de Emisión y Colocación serán pagados por el Fiduciario Emisor con recursos obtenidos del Monto Total de la Emisión, en la Fecha de Emisión y, en todo caso, dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes.
- b) Los Gastos de Inversión serán pagados por el Fiduciario Emisor con recursos de la Cuenta de Inversiones en la fecha en que sean exigibles, de conformidad con las instrucciones que al efecto le proporcione el Administrador.
- c) Contraprestación del Administrador. La Contraprestación del Administrador será pagada por el Fiduciario con recursos de la Cuenta de Inversiones en la fecha en que sea exigible, de conformidad con las instrucciones que al efecto le proporcione el Administrador.
- d) Los Gastos de Mantenimiento serán pagados por el Fiduciario Emisor con recursos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento en la fecha en que sean exigibles, de conformidad con las instrucciones que el Administrador entregue al Fiduciario.
- e) Los Gastos de Asesoría Independiente serán pagados por el Fiduciario Emisor exclusivamente con cargo a la Reserva de Gastos de Asesoría Independiente.
- f) Los recursos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento y de la Cuenta de Inversiones podrán ser utilizados para el pago de los gastos derivados de la realización de actos urgentes, no expresamente previstos en el Contrato de Fideicomiso o de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dichos gastos no se considerarán como Monto Invertido en Conjunto, sino Gastos de Mantenimiento.

A los pagos que realice el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, se les adicionará la cantidad correspondiente al impuesto o contribución que le sea trasladado al Fideicomiso.

Reembolso de Gastos al Administrador. En caso que el Administrador cubra con sus propios recursos, alguno de los Gastos u otras cantidades adeudadas a cargo del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá reembolsarle al Administrador las cantidades respectivas, dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a que el Administrador solicite el reembolso correspondiente, para lo cual el Administrador deberá presentar los recibos que comprueben el pago correspondiente.

Patrimonio Insuficiente. El Fiduciario Emisor sólo será responsable de cumplir con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Cuando el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir los costos, gastos u obligaciones correspondientes, el Fiduciario Emisor sólo estará obligado a dar aviso al Fideicomitente, al Administrador, al Representante Común y al Comité Técnico respecto de tal situación.

Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni sus Afiliadas tienen, ni tendrán, responsabilidad alguna de pago de cantidad alguna en términos de los Certificados Bursátiles o del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente en términos de la Cláusula Décimo Sexta del Contrato de Fideicomiso, y los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de cantidad alguna. Ningún Tenedor tendrá prioridad sobre algún otro para que le sean pagadas las cantidades que le sean debidas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni sus Afiliadas estará obligadas a recomprar a los Tenedores los Certificados Bursátiles, ni a reembolsarles el valor nominal de los mismos, ni a pagar el Reembolso del Monto Dispuesto de la Cuenta de Inversiones y el Retorno Preferente. Los montos

correspondientes al Fideicomisario B como consecuencia de las Inversiones a Cargo del Fideicomisario B en ningún supuesto se destinarán al pago de cantidad alguna adeudada a los Tenedores, en virtud de que dichos montos corresponderán exclusivamente al Fideicomisario B.

Compromisos de Inversión del Fideicomitente.

Aportaciones del Fideicomisario B. El Fideicomisario B se obliga a realizar aportaciones al Fideicomiso, equivalentes al 10% (diez por ciento) de lo dispuesto en la Cuenta de Inversiones y la Reserva para Gastos de Mantenimiento, para cubrir las Inversiones, los Gastos de Inversión, y los Gastos de Mantenimiento de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso (las “**Aportaciones del Fideicomisario B**”).

Cualquier costo de fondeo del Fideicomisario B, correrá por su cuenta y en ningún caso podrá ser con cargo al Fideicomiso.

Hasta que el Fideicomisario B haya realizado las aportaciones al Fideicomiso que le correspondan conforme al primer párrafo del presente apartado, el Fiduciario podrá no disponer de los recursos del Patrimonio del Fideicomiso para realizar los pagos que correspondan conforme a ese mismo párrafo.

En ningún momento las Aportaciones del Fideicomisario B estarán sujetas a condición alguna, incluyendo el pago de la Contraprestación del Administrador; en el entendido que en caso de destitución del Administrador, se dará por terminada, sin opción de continuar, la obligación del Fideicomisario B de realizar las Aportaciones del Fideicomisario B, de conformidad con los términos de la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso.

Los derechos y obligaciones derivados de las inversiones realizadas en términos de la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso, podrán ser transmitidas a un tercero con la aprobación de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados, en el entendido de que en caso que dicha cesión sea realizada a una Afiliada del Fideicomitente, no se requerirá de consentimiento alguno.

Gastos de Inversión. Cualesquiera Gastos de Inversión serán a cargo del Fideicomiso y el Fideicomisario B, según corresponda, debiendo los mismos ser repartidos en proporción a las inversiones realizadas por cada uno; en el entendido que cada vehículo será responsable de sus propios gastos internos.

Registros de Aportaciones del Fideicomisario B. El Fiduciario Emisor deberá llevar una contabilidad por separado de las Aportaciones del Fideicomisario B, así como de los productos que generan las inversiones de dichas aportaciones (incluyendo los derivados de Desinversiones), en el entendido de que dichos productos serán exclusivamente en beneficio del Fideicomisario B.

Distribución de Beneficios a Fideicomisario B. El producto de las desinversiones y dividendos que corresponda al Fideicomisario B, considerando las cantidades invertidas y su participación en las inversiones en Empresas Promovidas, será depositado en la Cuenta del Fideicomisario B dentro de los tres Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario Emisor reciba las cantidades que corresponda.

El Fideicomisario B dispondrá libremente de las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomisario B que (i) sean producto de cualquier desinversión, dividendos o intereses, (ii) sean rendimientos generados por las cantidades depositadas en dicha cuenta (iii) hubieren sido aportadas para realizar inversiones y sufragar gastos de inversión que no sean destinadas a los fines para los cuales hubieren sido aportadas dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a que dichas cantidades sean depositadas en la Cuenta del Fideicomisario B, y (iv) sean depositadas por cualquier otro motivo de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Posibles Conflictos de Interés y Responsabilidad.

Posibles Conflictos de Interés y Operaciones entre Partes Relacionadas. Los Tenedores, el Fiduciario Emisor y el Representante Común reconocen y aceptan que, en la estructura de la operación del Fideicomiso Emisor, CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. participará simultáneamente con el carácter de Administrador y Fideicomisario B.

Asimismo, el Administrador tiene la posibilidad de contratar los servicios que sean necesarios a fin de, entre otros, cumplir con las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, pudiendo celebrar contratos con sus Afiliadas, incluyendo Capital I Servicios. Al respecto, cabe señalar que en el curso ordinario de negocios, Capital I Servicios participa en actividades en las que sus intereses y los de sus Afiliadas, sus empleados y clientes y otros intereses de negocios pueden ser opuestos a los intereses del Fideicomiso y/o de las Empresas Promovidas.

El Comité Técnico podrá emitir autorizaciones genéricas en las que establezca expresamente que no se requerirá aprobación específica para cada Operación entre Partes Relacionadas en lo individual, en términos de las cuales las Empresas Promovidas y/o el Fideicomiso podrán llevar a cabo las Operación entre Partes Relacionadas referidas en los incisos a) a c) siguientes:

- a) CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. prestará los servicios de asesoría financiera y de asesoría en inversiones descritos en la Lista de Honorarios por Asesoría a las Empresas Promovidas.
- b) CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. actuará como agente del Fideicomiso en la venta de las participaciones en las Empresas Promovidas.
- c) CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. podrá gestionar, en beneficio de las Empresas Promovidas, de tiempo en tiempo, bienes y servicios cuya proveeduría CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. o sus Afiliadas pueda gestionar en condiciones mejores a las que podrían obtener las Empresas Promovidas individualmente. En dichos casos las Empresas Promovidas beneficiadas deberán reembolsar a CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. la parte proporcional cualesquiera gastos y costos incurridos por CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. y/o sus Afiliadas en relación con la gestión de los bienes y servicios antes referidos; siempre y cuando dichos bienes y/o servicios se obtengan a un costo menor o en condiciones mejores que las que las Empresas Promovidas hubieran podido obtener por su cuenta (individualmente), siempre que el Administrador dé suficientes detalles al Comité Técnico respecto de los bienes y servicios correspondientes, así como de los gastos y costos incurridos.

Los honorarios y pagos que el Administrador y/o sus Afiliadas tendrán derecho a recibir en términos de las Operaciones entre Partes Relacionadas referidas en los incisos a) a b) anteriores deberán sujetarse a lo establecido en la Lista de Honorarios por Asesoría que sea aprobada por el Comité Técnico, siempre y cuando los términos y condiciones bajo los cuales se presten dichos servicios (incluyendo los referentes a costos) sean iguales o mejores (para el Fideicomiso o las Empresas Promovidas, según sea aplicable) a los términos y condiciones que el Fideicomiso o las Empresas Promovidas hubieren podido obtener de terceros independientes competentes.

Responsabilidad de las Personas Cubiertas. La responsabilidad del Fideicomitente y del Administrador está limitada a sus obligaciones expresamente establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común y/o Tenedor alguno por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado o incurrido por las Personas Cubiertas de buena fe y que se encuentra dentro de las facultades de dicha Persona Cubierta; siempre y cuando dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora por parte de la Persona Cubierta de que se trate.

Una Persona Cubierta no incurrirá en responsabilidad si actúa de buena fe basada en una firma que se encuentre en cualquier formato o documento que dicha Persona Cubierta crea que sea genuino, se basa de buena fe en un certificado firmado por un funcionario de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona Cubierta, excepto en la medida que dicha creencia, decisión o el hecho de basarse constituya una Conducta Inhabilitadora por parte de dicha Persona Cubierta.

Cada Persona Cubierta podrá consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por dicha Persona Cubierta y no será responsable frente al Fiduciario, el

Representante Común o cualquier Tenedor por cualquier omisión o acto realizado o incurrido de buena fe al basarse en el consejo de cualquiera de las Personas antes mencionadas; siempre y cuando dicha elección, acto u omisión no constituyan una Conducta Inhabilitadora. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fiduciario, el Representante Común o Tenedor alguno por cualquier error de juicio realizado de buena fe por un funcionario o empleado de dicha Persona Cubierta; siempre y cuando dicho error no constituya una Conducta Inhabilitadora.

Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni cualesquiera de sus Afiliadas será responsable por el rendimiento y/o la Amortización de los Certificados, y cada Tenedor se entiende que renuncia a cualquiera y todas las reclamaciones que pudiera tener al respecto en contra del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador o de cualesquiera de sus Afiliadas.

Indemnización a las Personas Cubiertas. El Fiduciario Emisor (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde éstos alcancen) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta de y en contra de cualquiera y todas las Reclamaciones, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta en relación con un Procedimiento y que puedan resultar en Daños, excepto en la medida en que haya sido determinado por un tribunal con jurisdicción competente que las Reclamaciones, Procedimientos o Daños son resultado de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

La terminación de cualquier Procedimiento mediante la celebración de convenio de transacción no creará, por sí misma, la presunción de que cualesquiera Daños relacionados con dicho arreglo o compromiso o que de otra forma se relacionen con dicho Procedimiento, surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de cualquier Persona Cubierta, salvo que dicho arreglo o compromiso así lo establezca expresamente.

Para efectos de que no haya lugar a dudas (i) las Reclamaciones entre los empleados, consejeros y funcionarios del Administrador que se relacionen únicamente con, o surjan de, asuntos internos del Administrador no serán consideradas como actividades del Fideicomiso, y no estarán cubiertas por las disposiciones de indemnización establecidas en esta Cláusula; y (ii) ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso o frente a cualquier Tenedor respecto de la veracidad y exhaustividad de cualquier información proporcionada por dicha Persona Cubierta o por cualquier otra Persona Cubierta, con respecto a cualquier Inversión en el caso en que dicha información sea obtenida de un tercero y no haya sido preparada por dicha Persona Cubierta, en la medida en que dicha Persona Cubierta actúe de buena fe y basándose razonablemente en dicha información y que dicha Persona Cubierta revele esos hechos cuando proporcione dicha información y no hubiere incurrido en una Conducta Inhabilitadora.

Los gastos razonables (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o transacción de cualquier Reclamación que pueda estar sujeta a un derecho de indemnización de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, podrán ser adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso previa aprobación del Comité de Inversiones, ante la recepción de un compromiso, por parte de dicha Persona Cubierta, de pagar dicha cantidad si definitivamente se determina por un tribunal con jurisdicción competente que la Persona Cubierta no tenía derecho a ser indemnizada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Las sentencias o resoluciones dictadas en contra del Fiduciario, el Fideicomitente y/o del Administrador, respecto de las cuales el Fiduciario, el Fideicomitente y/o el Administrador tenga derecho a ser indemnizado, serán cubiertas primero con el Patrimonio del Fideicomiso.

Inmediatamente después de que una Persona Cubierta reciba una notificación del inicio de un Procedimiento, dicha Persona Cubierta deberá entregar una notificación por escrito al Fideicomiso del inicio de dicho Procedimiento, especificando si esa Persona solicitará al Fideicomiso que la indemnice respecto de dicho Procedimiento; en el entendido que la falta de dicha notificación por parte de cualquier Persona Cubierta conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no relevará al Fideicomiso de sus obligaciones al amparo de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso, excepto en la medida en que el Fideicomiso sea efectivamente perjudicado por la falta de entrega de dicha notificación. En caso que cualquier Procedimiento sea iniciado en contra de una Persona Cubierta (que no sea un Procedimiento derivado de un derecho del Fideicomiso en contra de dicha Persona Cubierta), el Fideicomiso tendrá derecho a participar en y a asumir la defensa del mismo en medida que lo determine el Administrador o el Comité Técnico, con los abogados que sean razonablemente satisfactorios para la

Persona Cubierta. Después de que el Fideicomiso le notifique a dicha Persona Cubierta de su elección de asumir la defensa de dicho Procedimiento, el Fideicomiso no será responsable de los gastos en que incurra subsecuentemente dicha Persona Cubierta en relación con la defensa del mismo. El Fideicomiso no consentirá una sentencia o resolución o un convenio de transacción respecto de dicho Procedimiento que no incluya como parte incondicional de la sentencia, resolución o acuerdo, la liberación por parte del demandante o denunciante, de cualquier responsabilidad de la Persona Cubierta respecto de dicho Procedimiento y de la Reclamación relacionada.

Las disposiciones de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso continuarán otorgándole protección a cada una de las Personas Cubiertas sin importar si dicha Persona Cubierta permanece en la función o con la capacidad en virtud de la cual dicha Persona Cubierta obtuvo el derecho a la indemnización, y a pesar de cualquier modificación subsecuente al Contrato de Fideicomiso. Ninguna modificación al Contrato de Fideicomiso reducirá o restringirá las disposiciones de indemnización por lo que hace a los actos realizados u omisiones ocurridas antes de la fecha de dicha modificación.

En caso que el Administrador determine a su entera discreción que es conveniente o necesario, el Administrador podrá hacer que el Fideicomiso constituya reservas razonables, cuentas para custodia (escrow accounts) u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones al amparo de la Cláusula 20.3 del Contrato de Fideicomiso.

El derecho de cualquier Persona Cubierta a las indemnizaciones previstas en el Contrato de Fideicomiso será acumulativo y adicional a todos y cualesquiera derechos de dicha Persona Cubierta que resulten en virtud de disposiciones contractuales, legales o relativas a equidad, y se extenderá a los sucesores, cesionarios, herederos y representantes legales de dicha Persona Cubierta.

Información a Cargo del Fiduciario.

El Fiduciario, para dar adecuado cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, deberá proporcionar los siguientes reportes en los plazos que se señalan a continuación: (i) dentro de los primeros tres Días Hábles de cada mes, el Fiduciario Emisor deberá entregar al Administrador y al Representante Común el Reporte de Saldos en las Cuentas; y (ii) el octavo Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, deberá elaborar y entregar al Administrador y al Representante el Reporte de Distribuciones, mismo que una vez aprobado por el Administrador, constituirá instrucciones para el Fiduciario Emisor de llevar a cabo los pagos correspondientes a dicha Fecha de Pago.

Información a Cargo del Administrador

Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a cada trimestre, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, el Reporte de Inversiones y Gastos de Mantenimiento, el Reporte Trimestral y el Reporte Anual de Administración.

Valuación de los Certificados Bursátiles y de las Empresas Promovidas.

La valuación de los Certificados Bursátiles y de las Empresas Promovidas, se realizará de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

La valuación se realizará por el Valuador Independiente, quien será Price, Risk & Operations, S.A. de C.V. En caso de renuncia o remoción del Valuador Independiente, el Comité Técnico se reunirá con la finalidad de designar a un Valuador Independiente sustituto de reconocido prestigio, propuesto por el Administrador.

La metodología de valuación a ser usada por el Valuador Independiente seguirá estándares internacionales y se basará en los criterios siguientes:

- (a) los activos y pasivos del Fideicomiso se valuarán periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los

cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se considera el principio de prudencia, es decir, se reconocen las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se considera una postura conservadora en el caso de ganancias;

- (b) la valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizará con base en la información que los proveedores de precios publiquen;
- (c) los terrenos que el fideicomiso adquiera a cuenta de terceros, se valorarán periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publiquen las empresas especializadas;
- (d) por su parte, la valuación de los Activos Inmobiliarios cuya negociación tenga adherida una opción de compra de dichos Activos Inmobiliarios en una fecha futura, dependerá de la evolución de las estimaciones de los precios de mercado que las empresas especializadas publiquen:
 - i) Si el precio de mercado es menor o igual a precio de compra acordado, los Activos Inmobiliarios se marcarán a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas; y
 - ii) Si el precio de mercado de los Activos Inmobiliarios es mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto respectivo se irá reconociendo gradualmente en el los resultados del Fideicomiso.

Las erogaciones que se realicen por concepto de honorarios del Valuador Independiente, se considerarán Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario Emisor pondrá a disposición del Administrador información de las Cuentas del Fideicomiso y las Empresas Promovidas y cualquier otra información que le sea requerida por el Administrador a efecto de cumplir con sus obligaciones respecto de terceros, incluyendo sin limitación, la información que pudiere ser necesaria a juicio del Valuador Independiente y/o los proveedores de precios contratados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles para fijar un precio de los Certificados Bursátiles. Dicha información estará disponible cuando sea solicitada, ya sea por medio impreso o electrónico, sujeto a requisitos de confidencialidad.

En todo caso, los resultados de las valuaciones del Valuador Independiente, deberán darse a conocer al público en general, por los medios previstos en la Circular Única de Emisoras.

Estados Financieros, Auditoría Externa y Reportes

Estados Financieros. El Fiduciario, con la asistencia del Administrador, preparará los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones de la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, de los artículos 78, 79 y 81 de la Circular Única de Emisoras.

El Comité Técnico podrá ampliar el alcance de la información y comentarios que deban incluir los estados financieros del Fideicomiso.

Asimismo, el Fiduciario Emisor deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, y al Valuador Independiente copia de dichos estados financieros.

Auditoría Externa. El Fiduciario Emisor deberá contratar los servicios del Auditor Externo de conformidad con las instrucciones que le entregue el Comité de Inversiones, para tales efectos. Los estados financieros anuales deberán estar acompañados por el dictamen elaborado por el Auditor Externo.

El Auditor Externo deberá dar seguimiento a que las Inversiones sean realizadas dentro del Periodo de Inversiones y pronunciarse en su dictamen sobre lo anterior y la aplicación del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.

En caso de renuncia o remoción del Auditor Externo, el Comité Técnico se reunirá con la finalidad de designar a un Auditor Externo sustituto, propuesto por el Administrador.

Reportes. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario Emisor deberá proporcionar a la BMV la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 del Reglamento Interior de la BMV, así como aquella a que se refiere la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del mismo Reglamento en lo que se refiere al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario Emisor reconoce que en caso de incumplimiento de dicha obligación le podrán ser aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV.

En términos del segundo párrafo del inciso A), numeral II de la disposición 4.005.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fideicomitente tendrá la obligación de vigilar y procurar que el Fiduciario Emisor cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior. Asimismo, el Fiduciario Emisor tendrá la obligación de designar oportunamente a los funcionarios que den cumplimiento a lo dispuesto anteriormente.

Adicionalmente, el Fiduciario, con base en la información y documentación proporcionada por el Administrador, deberá elaborar y entregar a la CNBV y a la BMV la información periódica financiera y jurídica que se requiera en términos de las disposiciones legales aplicables, así como divulgar a través de la BMV la información que le sea proporcionada por el Administrador sobre aquellos hechos que conforme a la Circular Única de Emisoras se consideren como eventos relevantes, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, la información de las Empresas Promovidas respecto de las cuales el Fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que representen individualmente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en términos del artículo 33 de la Circular Única de Emisoras. Dicha información deberá estar en todo momento a disposición de la CNBV y de la BMV a través de la página del Fideicomiso identificada como www.hsbc.com.mx. La información periódica que se requiera revelar en términos de las disposiciones legales aplicables respecto de las Empresas Promovidas que representen individualmente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso deberá ser preparada por el Administrador, quien la entregará al Fiduciario Emisor con la finalidad de que este la entregue a la CNBV y a la BMV, a partir del primer ejercicio social siguiente que se dictamine la información. En todo caso, las obligaciones de revelación de información antes mencionadas, se ajustarán a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

En todo caso la información a ser presentada por el Fiduciario Emisor a cualquier autoridad, a la CNBV, a la BMV o a cualquier tercero en términos del Contrato de Fideicomiso o las disposiciones legales aplicables, será preparada por el Administrador y proporcionada al Fiduciario Emisor con al menos dos Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicha información deba ser presentada o revelada en términos del Contrato de Fideicomiso o las disposiciones legales aplicables, salvo en el caso de información que sea considerada como un evento relevante, en cuyo caso el plazo de dos Días Hábiles no será aplicable. Asimismo, respecto de la información anual a ser presentada por el Fiduciario Emisor ante la CNBV de conformidad con el artículo 33 de la Circular Única de Emisoras, el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario Emisor la información correspondiente con al menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dicha información debe ser presentada. Dicha información deberá ser presentada de conformidad con las instrucciones que el Administrador entregue por escrito al Fiduciario.

Aquella información que el Fiduciario Emisor entregue a la CNBV o a la BMV en todo caso será proporcionada al Representante Común y al Valuador Independiente, en la misma fecha en que sea presentada ante la CNBV y la BMV.

Asimismo el Fiduciario Emisor deberá notificar al Representante Común, a los proveedores de precios y al Valuador Independiente, cuando exista alguna violación a las disposiciones aplicables referentes al Periodo de Inversiones y cuando se presenten hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de los Certificados.

Revelación de Información por parte del Fideicomitente y el Administrador. El Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberá revelar al Representante Común, la existencia de cualquier a de las siguientes circunstancias:

- a) El cambio de Control del Fideicomitente o del Administrador;
- b) La oferta pública de acciones emitidas por el Fideicomitente o el Administrador;
- c) La realización de actividades por parte del Fideicomitente o del Administrador que pudieren tener un efecto adverso significativo en el Patrimonio del Fideicomiso; o

La información presentada en términos de la Cláusula 24.4 del Contrato de Fideicomiso deberá ser revelada por el Representante Común a los Tenedores en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente a que dicha información sea revelada al Representante Común.

Responsabilidad Fiscal. Las partes 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, servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, sobre propiedad o posesión, sobre activos, IETU 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 Emisor del Contrato de Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en específico, a la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

ISR. El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal contenido en los artículos 227 y 228 de la LISR vigente, así como en las reglas administrativas respectivas, por lo que no estaría a lo dispuesto en el artículo 13 de dicha ley, ni a otras disposiciones que regulen los fideicomisos referidos en dicho precepto.

De conformidad con el artículo 227 de la LISR, el Fideicomiso tiene como fin invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la BMV (u otra bolsa de valores), al momento de la Inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas.

Para cumplir con los requisitos del artículo 227 al menos el 80% (ochenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se debe invertir en, u otorgarse en financiamiento a, sociedades mexicanas no listadas en la BMV (u otra bolsa de valores) al momento de la inversión o a más tardar al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la Regla I.3.20.2.1. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, 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;

Asimismo, las acciones que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo dos años y deberá distribuirse al menos un 80% (ochenta por ciento) de los ingresos del Fideicomiso en el año (netos de reservas y gastos) a más tardar dos meses después de terminado el año.

Para efectos de los Tenedores que participen como Fideicomisarios A, causarán el impuesto sobre la renta en los términos de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que les entregue el Fiduciario Emisor provenientes de sus Certificados.

De acuerdo con el artículo 228 de la LISR vigente y con la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso, el Fiduciario Emisor deberá determinar el impuesto sobre la renta que le corresponde a cada Fideicomisario por las Distribuciones que se les entreguen del Fideicomiso; por lo tanto, cada Fideicomisario tendrá la obligación de informarle y acreditar al Fiduciario Emisor en un término de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha de adquisición de los Certificados, si se trata de Personas exentas del pago del impuesto sobre la renta en México respecto de ciertos tipos de ingreso, como son los intereses o ganancias de capital, y acreditar al Fiduciario Emisor la tenencia de los Certificados Bursátiles mediante una constancia debidamente emitida por el Indeval en la que aparezca como titular de Certificados Bursátiles conjuntamente con el listado de Tenedores que a tal efecto expidan las casas de bolsa o instituciones financieras correspondientes.

El Fiduciario Emisor tendrá la obligación de llevar una cuenta por cada tipo de ingreso (dividendos, intereses, ganancias de capital) que reciba proveniente de las acciones y los valores, así como de la enajenación de ellos. Dicha cuenta se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario Emisor entregue a los Fideicomisarios A.

El Fiduciario Emisor 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 Tenedor se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario Emisor 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 la actualización prevista en el segundo párrafo de la fracción III del artículo 228 de la LISR, 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 Emisor 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. Cuando los Fideicomisarios sean entidades residentes en México no contribuyentes del impuesto de acuerdo con lo establecido en los artículos 93 y 94 de la LISR, (como es el caso, entre otros, de sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro (SIEFORES) y personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles), el Fiduciario Emisor no estará obligado a efectuar retención alguna por concepto de los ingresos que obtengan a través de ella, lo anterior, de conformidad con lo establecido en la regla I.3.20.2.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, la cual señala que se entenderá que las personas morales que tributen en términos del Título III (“Del régimen de las personas morales con fines no lucrativos”) de la LISR y que inviertan en los fideicomisos a que se refiere el artículo 227 de la misma Ley, estarán sujetos a las disposiciones del Título citado por los ingresos que les entregue la institución fiduciaria 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 Empresas Promovidas.

Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario Emisor por los financiamientos otorgados y los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran de ella acciones de las Empresas Promovidas no le retendrán ISR por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario Emisor 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.

En este sentido, la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, establece que 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 y ganancias de capital), 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 párrafo anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles estará obligado a 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 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 ISR 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. .

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 ISR por esos ingresos o adquisiciones.

Con base en la regla anterior, en caso de que se cumpla con los requisitos mencionados previamente, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios, así como de emitir la constancia de retención correspondiente, y dicha obligación quedará a cargo de los intermediarios financieros que tengan en administración o custodia los Certificados Bursátiles.

IETU. Como consecuencia de que los ingresos que el Fideicomiso obtenga y posteriormente entregue a los Tenedores derivan de intereses, dividendos y utilidad en venta de acciones de las Empresas Promovidas, exclusivamente, tanto los Tenedores como el Fideicomiso no son, como regla general, sujetos del impuesto empresarial a tasa única por estos ingresos.

IVA. A los pagos que realice el Fiduciario Emisor con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, se les adicionará la cantidad correspondiente al impuesto que le sea trasladado al Fideicomiso.

Las obligaciones listadas en la presente serán cumplidas por Fiduciario Emisor por conducto del Administrador, y en este acto las partes liberan al Fiduciario Emisor de dichas obligaciones.

Modificaciones, Cesión y Sustitución del Fiduciario.

El Contrato de Fideicomiso y sus anexos podrán exclusivamente ser modificados mediante acuerdo por escrito entre el Fiduciario, el Fideicomitente y Administrador, sin requerir del consentimiento de los Tenedores, siempre que no se afecten los derechos conferidos a éstos por virtud de los Certificados. En caso que el Fideicomitente, el Administrador o el Fiduciario Emisor pretendan modificar el Contrato de Fideicomiso, deberán notificar dicha situación al Representante Común con al menos 15 Días Hábiles de anticipación, a efecto de que el Representante Común, as su vez, lo notifique a los Tenedores.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, cualquier otra modificación al Contrato de Fideicomiso o sus anexos que pudiere afectar los derechos de los Tenedores, deberá ser aprobada mediante acuerdo por escrito entre el Fiduciario, el Fideicomitente, Administrador y el Representante Común, previa aprobación de la modificación de que se trate por una Asamblea de Tenedores, mediante el voto favorable de aquellos Tenedores que detentan más del 50% de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que en los casos en los que sea requerido un quórum mayor de conformidad con la LGTOC o el Contrato de Fideicomiso, el quórum aplicable será el mayor.

Cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles, así como el desliste de los Certificados Bursátiles y la cancelación de la inscripción en el RNV de los mismos, deberá ser aprobada por el Fideicomitente y los Tenedores, en términos de lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso.

En el evento de sustitución del Fiduciario, ya sea por renuncia o por remoción de su cargo, se estará, en su caso, a lo siguiente: (i) el Comité Técnico designará al nuevo fiduciario, (ii) se deberá suscribir previo a la sustitución el convenio de sustitución; (iii) el nuevo fiduciario deberá contar con una calificación por lo menos igual a la que en su momento tenga el Fiduciario, y ser una institución de crédito de acreditada solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de este tipo de fideicomisos; (iii) el nuevo fiduciario tendrá todos los derechos y obligaciones del Fiduciario bajo los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) el Fiduciario se obliga a darle aviso con 45 (cuarenta y cinco) días de anticipación al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de su sustitución; (v) el Fiduciario se obliga a proporcionar al nuevo fiduciario toda la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso que tenga en su poder, y a llevar a cabo cualquier acto necesario para transferir el Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fiduciario, y (vi) mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

El Fiduciario Emisor sólo podrá renunciar a su cargo conforme a lo establecido en el artículo 391 de la LGTOC.

El Fiduciario Emisor no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso, salvo autorización expresa por escrito del Fideicomitente y del Representante Común.

Ninguna renuncia o remoción del Fiduciario Emisor será efectiva hasta que el nuevo Fiduciario Emisor acepte el cargo y entre en funciones.

Vigencia del Fideicomiso.

Vigencia del Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso estará vigente desde la Fecha de Emisión y continuará vigente, sujeto a lo establecido en la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, a no ser que se de por terminado anticipadamente, hasta el sexto aniversario de la Fecha de Emisión; en el entendido que la vigencia del Contrato de Fideicomiso podrá ser prorrogada por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 2 (dos) años cada uno, a propuesta del Administrador, mediante autorización al respecto emitida por el Comité de Inversiones.

Liquidación del Fideicomiso. A la terminación de la Vigencia del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará de conformidad con las instrucciones que al efecto emita el Comité Técnico, siendo la fecha efectiva de terminación del Contrato de Fideicomiso la fecha en que concluya la liquidación del mismo.

Al efecto, el Comité Técnico determinará las bases de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y el Administrador actuará como liquidador del Patrimonio del Fideicomiso.

Una vez concluida la Vigencia del Fideicomiso y que sean determinadas las bases de liquidación, el Administrador deberá, sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, (i) concluir las operaciones a cargo del Fideicomiso que hubieren quedado pendientes al tiempo de la terminación de la Vigencia del Fideicomiso; (ii) vender los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) cobrar lo que se deba a al Fideicomiso y pagar las cantidades adeudadas a cargo del Fideicomiso; (iv) distribuir las cantidades que correspondan en términos de la Cláusula Décima Sexta del Contrato de Fideicomiso; y (v) preparar el balance final de la liquidación, mismo que deberá ser auditado por el Auditor Externo.

Confidencialidad.

Los Tenedores, las Personas que asistan a una Asamblea de Tenedores, los miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité de Inversiones, el Fiduciario, el Representante Común, el Valuador, el Auditor Externo, los proveedores de precios y las Personaras Autorizadas por las Personas antes referidas, deberán mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, la Información Confidencial.

Durante la Vigencia del Fideicomiso las Personas referidas en el párrafo anterior deberán:

- a) Mantener la Información Confidencial con el carácter de confidencial y no revelar ni permitir que se revele a tercero alguno la Información Confidencial, salvo a las Personas Autorizadas que requieran conocer la Información Confidencial para el desempeño de sus actividades en beneficio exclusivo de la Persona que legítimamente les proporcione dicha Información Confidencial, y solo en caso de que sea estrictamente necesario.
- b) Adoptar las medidas necesarias a efecto de que sus Afiliadas, subsidiarias, consejeros, directores, funcionarios, representantes, empleados, auditores y asesores que de cualquier forma tengan acceso a la Información Confidencial, no revelen y mantengan la Información Confidencial con el carácter de confidencial.
- c) Causar que aquellas Personas Autorizadas que tengan la necesidad de conocer la Información Confidencial sean las únicas indicadas para recibir dicha información, quienes deberán someterse expresamente a los términos y condiciones de esta Cláusula y, en caso de incumplimiento por una Persona Autorizada, la Persona obligada en términos del primer párrafo de la Cláusula Vigésima Novena del Contrato de Fideicomiso, será responsable del incumplimiento de dicha Persona Autorizada que hubiere designado.
- d) Abstenerse de utilizar por sí, o indirectamente por conducto de terceros, la Información Confidencial con el propósito de obtener un beneficio económico ilícito.
- e) Abstenerse de utilizar la Información Confidencial, ya sea directamente o a través de terceros, en cualquier operación, transacción o actividad que realicen, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la compra-venta de valores y el desarrollo directo o indirecto de cualquier producto o servicio.

No se considerará que una Persona obligada en términos del primer párrafo de la presente sección ha incumplido con las obligaciones de confidencialidad a su cargo en caso de que (i) la Información Confidencial sea del dominio público, salvo que haya sido divulgada por la Persona obligada a guardar la confidencialidad o sus Afiliadas en violación a esta Cláusula, o por cualquier empleado, representante, asesor, o funcionario de dichas Personas, (ii) la revelación o divulgación de la Información Confidencial sea requerida por ley o por orden judicial en virtud de providencia dictada en juicio, en cuyo caso cada Persona obligada deberá notificar por escrito con anticipación suficiente al Fiduciario Emisor y al Administrador que dicha revelación es requerida conforme a la ley o por orden judicial, a efecto de que el Fiduciario Emisor adopte las medidas necesarias para proteger la Información Confidencial y evalúe el alcance de la obligación de revelación correspondiente, (iii) dicha Información Confidencial ha sido o estuvo legalmente en poder de la Persona de que se trate con anterioridad a la fecha en que fue proporcionada en términos del Contrato de Fideicomiso, y (iv) dicha Información Confidencial fue recibida por la Persona de que se trate de manera legítima de una tercera parte sin ningún deber de confidencialidad.

En relación con lo anterior, se aclara que la Información Confidencial no se limita a información escrita, sino también incluye aquella información transmitida de forma verbal o por medios electrónicos o magnéticos, información de análisis, papeles de trabajo, proyecciones, reportes, notas y otros documentos preparados o generados por cualquier Persona en base a Información Confidencial.

No obstante cualquier disposición contenida en el Contrato de Fideicomiso, pero sujeto a los requisitos establecidos en la LMV y la normatividad aplicable, el Administrador y las partes del Contrato de Fideicomiso tendrán el derecho de mantener la confidencialidad respecto de (i) cualquier información que el Administrador o el Fideicomitente considere razonablemente que es secreto industrial o de negocios, y (ii) cualquiera otra información respecto de la cual considere que su divulgación no está en el mejor interés del Fideicomiso o que podría causarle Daños o que el Fideicomiso, el Administrador, el Fideicomitente o cualesquiera de sus Afiliadas, o sus funcionarios, empleados o consejeros o esté obligado por alguna disposición legal o contractual a mantener confidencial.

Legislación Aplicable y Jurisdicción.

Para resolver cualquier controversia que pudiera presentarse en relación con la interpretación y cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, las partes se someten expresamente a los tribunales competentes ubicados en el Distrito Federal y a las leyes vigentes en México, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por cualquier otro motivo.

D. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

i) Descripción de los Activos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado de la siguiente manera:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- La Aportación Inicial a cargo del Fideicomitente.
- El Monto Total de la Emisión.
- Las Reservas del Fideicomiso.
- Las Aportaciones del Fideicomisario B.
- Las Inversiones y los derechos derivados de las Inversiones.
- Los Flujos.
- El Efectivo del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas del Efectivo y sus rendimientos.
- El producto de las Desinversiones.
- Los derechos otorgados al Fiduciario Emisor bajo el Contrato de Licencia.
- Las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario Emisor por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene como su fin primordial invertir en el capital de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la BMV al momento de la Inversión y participar en su consejo de administración (u órganos similares) para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento.

El Contrato de Fideicomiso estará vigente desde la Fecha de Emisión y continuará vigente, sujeto a lo establecido en la Cláusula 26.2 del Contrato de Fideicomiso, a no ser que se de por terminado anticipadamente, hasta el sexto aniversario de la Fecha de Emisión; en el entendido que la vigencia del Contrato de Fideicomiso podrá ser prorrogada por hasta dos periodos adicionales de dos años cada uno, a propuesta del Administrador, mediante resolución al respecto emitida por la Asamblea de Tenedores.

Características de las Empresas Promovidas

La estrategia de inversión del Fideicomiso se enfocará de forma principal al segmento de empresas desarrolladoras de vivienda que tengan oportunidades de crecimiento y que requieran inyecciones de capital.

Lineamientos de inversión y parámetros de diversificación

Las Inversiones deberán cumplir, al momento de realizar la Inversión, con lo siguiente:

- (a) Las Inversiones podrán realizarse a través de: (i) inversiones en acciones (o derechos similares, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, en partes sociales); y/o (ii) el otorgamiento de financiamiento de cualquier tipo, directamente o a través de Capital I SOFOM, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria.

- (b) Las Inversiones se realizarán, directa o indirectamente, en Empresas Promovidas que adquieran Activos Inmobiliarios que puedan utilizarse para construir vivienda económica y vivienda de interés social, así como vivienda media y vivienda residencial; en el entendido de que las Inversiones se realizarán en su mayoría en Empresas Promovidas que se enfoquen a la adquisición de Activos Inmobiliarios para vivienda económica y de interés social, de tal forma que la cartera de Inversiones del Fideicomiso esté representada en por lo menos el 80% (ochenta por ciento) por Activos Inmobiliarios de estas dos clases.
- (c) Las Inversiones no podrán destinarse a Empresas Promovidas con Activos Inmobiliarios que se vayan a utilizar preponderantemente a la construcción de desarrollos para uso comercial, industrial, hotelero o turístico (incluyendo segundas residencias y desarrollos para propietarios extranjeros).
- (d) El Administrador buscará en todo momento la diversificación de las Inversiones. Para ello, en su conjunto, cada una de las Empresas Promovidas en que se realicen las Inversiones, deberán tomar las medidas siguientes:
 - (i) no adquirirá Activo Inmobiliario alguno, que en lo individual, tenga un precio de adquisición superior al 9% (nueve por ciento) del Monto Asignado a Inversiones;
 - (ii) no adquirirá en conjunto, de una misma Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, en una o más operaciones simultáneas o sucesivas, Activos Inmobiliarios, que en lo individual o en conjunto, tengan un precio de adquisición superior al 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones;
 - (iii) el número de viviendas que se puedan construir en los Activos Inmobiliarios que adquieran no podrá exceder del 25% (veinticinco por ciento) del volumen anual de viviendas que se desplace en el municipio, zona metropolitana o área de influencia del terreno al momento de su adquisición, con base en los datos disponibles del Infonavit;
 - (iv) no adquirirá Activos Inmobiliarios ubicados en un mismo municipio, zona metropolitana o área de influencia, que en conjunto tengan un precio de adquisición superior al 12% (doce por ciento) del Monto Asignado a Inversiones;
 - (v) los Activos Inmobiliarios que adquieran deberán ubicarse, conforme a los datos y definiciones de Consejo Nacional de Población, o cualquier otra fuente confiable de información, en municipios comprendidos en alguna de las 56 zonas metropolitanas del país, o en municipios con una población mayor a 75,000 habitantes y con una tasa de crecimiento de la población esperada de 2010 a 2020, superior al promedio nacional, y
 - (vi) no podrán otorgar opciones de compra sobre los Activos Inmobiliarios en conjunto, a una sola Persona o grupo de Personas que sean Partes Relacionadas, que representen más del 15% (quince por ciento) del Monto Asignado a Inversiones.
- (e) Las Empresas Promovidas sólo podrán contratar financiamientos con terceros (a tasa fija o variable) para adquirir Activos Inmobiliarios, por así considerarlo necesario para aumentar el rendimiento de las Inversiones; lo anterior en adición al financiamiento que, en su caso, le otorgue a la Empresa Promovida correspondiente, ya sea directamente al Fideicomiso o Capital I SOFOM, en calidad de Inversión para efectos del Contrato de Fideicomiso. Para tal efecto, las Empresas Promovidas únicamente podrán contratar financiamiento (i) durante el Periodo de Inversiones, (ii) en un porcentaje máximo de hasta el 33% (treinta y tres por ciento) del Monto Asignado a Inversiones para la totalidad de las Inversiones, (iii) con un vencimiento máximo a 3 (tres) años, contados a partir de la fecha en que termine el Periodo de Inversiones, y (iv) en su caso con garantías exclusivamente sobre los bienes de las Empresas Promovidas, y por ningún motivo sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

- (f) Las Empresas Promovidas solo podrán contratar instrumentos derivados, cuando los mismos tengan fines de cobertura y sean autorizados por el Comité Técnico.

El Administrador determinará para cada caso en específico, los términos y condiciones contractuales de la Inversión y Desinversión, considerando las obligaciones de proporcionar la información requerida en términos de la legislación aplicable.

ii) Evolución de los Activos Fideicomitados

Salvo por la Aportación Inicial y los recursos que se obtengan de la Emisión y Colocación, no se transferirán más activos o derechos al Fideicomiso a la Fecha de Emisión y Colocación.

Los activos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso serán inicialmente invertidos en su carácter de Inversiones del Efectivo. En la medida que se realicen Inversiones, los recursos disponibles serán destinados a las Inversiones y a sufragar los Gastos.

iii) Contratos y Acuerdos y Contrato de Fideicomiso

Una copia del Contrato de Fideicomiso se incluye como **Anexo “A”** al presente Prospecto. Un resumen del Contrato de Fideicomiso se incluye en la Sección C “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

En la Cláusula Sexta del Fideicomiso se establecen las facultades y obligaciones a cargo del Fiduciario, en la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso se establecen las atribuciones del Representante Común y en la Cláusula Novena del Fideicomiso, se establecen las funciones del Administrador.

No existen acuerdos verbales o escritos celebrados en términos de lo establecido en el artículo 7, fracción II, inciso “c” numerales 1.3 y 1.9 de la Circular Única de Emisoras.

Contrato de Administración

Concomitantemente con la celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común y CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., celebran el Contrato de Administración, en términos del cual CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., es designado y acepta fungir como el Administrador en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Una copia del Contrato de Administración se incluye como **Anexo “C”** al presente Prospecto.

Como contraprestación por los servicios de administración y otros servicios a cargo del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, la Contraprestación del Administrador, misma que será pagada en los términos del Contrato de Fideicomiso.

Funciones y Responsabilidades de los Participantes en la Operación del Fideicomiso

El Administrador tendrá las facultades más amplias para instruir al Fiduciario Emisor en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. El Administrador realizará en nombre y por cuenta del Fideicomiso las Inversiones y Desinversiones, y en consecuencia celebrará los Contratos de Inversión y Desinversión respectivos. Ver Sección C “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

De manera consistente con lo anterior, en los Contratos de Inversión y en los Contratos de Desinversión se establecerá que los Flujos sean depositados Cuenta de Distribución de Inversiones directamente.

Al ser el Fiduciario Emisor quien realice las Inversiones, será el Fiduciario Emisor quien custodiará y salvaguardará los documentos que, en su caso, amparen los activos fideicomitados.

iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

E. PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESINVERSIONES

Objetivo y Estrategia de las Inversiones

En todo momento, el Administrador buscará que las Inversiones incrementen el valor a largo plazo de los Certificados Bursátiles. No obstante, cabe señalar que no existe una obligación de pago de principal ni de intereses en términos de los Certificados. Incluso, los Certificados Bursátiles podrían no tener rendimiento alguno o ser este negativo.

El Fideicomiso Emisor se enfocará en la inversión en Activos Inmobiliarios, a través de las Empresas Promovidas, los cuales serán (i) terrenos ubicados en territorio nacional, susceptibles de ser utilizados para el desarrollo de vivienda, principalmente de tipo económica y de interés social, pero también media y residencial, o con alguna porción para uso comercial, industrial o de servicios, y (ii) cualesquiera derechos relacionados con ese tipo de terrenos, incluyendo, sin limitar, derechos de crédito, derechos de cobro o derechos litigiosos; en el entendido de que las Inversiones en los Activos Inmobiliarios sólo se podrán realizar en las zonas geográficas aprobadas como elegibles por el Comité Técnico. Lo anterior, lo hará por medio de la adquisición de acciones o financiamiento de cualquier tipo, sujeto a cualquier restricción o limitación legal o regulatoria, de Empresas Promovidas, que realizarán la compra y venta directa de dichos terrenos o derechos. Las Empresas Promovidas serán vehículos de propósito específico, ya sean sociedades mercantiles o fideicomisos, que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios.

Las Inversiones se realizarán en Empresas Promovidas que tengan como objeto principal adquirir Activos Inmobiliarios que representen una buena oportunidad de negocio, en el sentido de que puedan venderse en el futuro a precios sustancialmente mayores a los de adquisición. La oportunidad de negocio se sustenta en las siguientes bases: (i) la necesidad actual de liquidez de muchos desarrolladores inmobiliarios y otros participantes del sector, que cuentan con importantes reservas territoriales; (ii) las favorables perspectivas para la industria de la vivienda en México en los próximos 10 años, lo que implicará una fuerte demanda por los Activos Inmobiliarios en dónde desarrollar la vivienda nueva requerida; y (iii) la variedad de estrategias de salida para las Inversiones, pues los Activos Inmobiliarios pueden ser sujetos de ofertas de venta pactadas de antemano con desarrolladores inmobiliarios, o pueden ser vendidos a terceros en el mercado; los Activos Inmobiliarios pueden también venderse en sus dimensiones y con sus características originales, o bien pueden ser subdivididos y/o desarrollados en cuanto a infraestructura y urbanización para su venta.

Periodo de Inversiones y Desinversión

No es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas, dado que no existen proyectos de inversión y desinversión definidos a la fecha del presente Prospecto. Las posibles Inversiones se derivarán de oportunidades que surjan con posterioridad a la Emisión y Colocación de los Certificados. En todo caso, las Inversiones se realizarán en la medida que existan oportunidades atractivas de inversión dentro de los criterios de elegibilidad que se establecen en la Cláusula 8.2 del Fideicomiso, sujeto a la posibilidad de realizar Inversiones Comprometidas. Asimismo las fechas de las Desinversiones no se pueden establecer en un calendario detallado, en virtud de que a la fecha no se cuentan con elementos para establecer dichas fechas, al no estar las mismas en el control del Administrador.

En virtud de lo anterior, a la fecha no se conocen las fechas en las que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán distribuciones en términos de dichos Certificados. El Administrador realizará sus mejores esfuerzos a fin de realizar las Desinversiones de la totalidad de las Empresas Promovidas dentro de la Vigencia del Fideicomiso. Las disposiciones relativas a las distribuciones derivadas de desinversiones se establecen en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

Proceso de Inversión

El Fideicomiso Emisor invertirá en terrenos rústicos o urbanos susceptibles de ser utilizados a futuro para la construcción de vivienda. Las inversiones se efectuarán en el marco de tres esquemas diferentes:

1. Venta y posible recompra a futuro
2. Compra por cuenta del desarrollador
3. Compra a terceros

A continuación se presenta una descripción general de cada uno de los esquemas:

1. Venta y posible recompra a futuro: En este esquema, se adquirirán terrenos que sean actualmente propiedad de un desarrollador inmobiliario y que constituyan parte de sus reservas territoriales. De común acuerdo con el desarrollador, se diseñará un Plan Maestro para el terreno en cuestión, definiendo: i) el Plazo Máximo Objetivo (un determinado número de años) a lo largo del cual el desarrollador tendrá la opción de recomprar el terreno; ii) las fracciones del terreno (las “Partes”) que el desarrollador podrá recomprar a lo largo del Plazo Máximo Objetivo; y iii) el Orden en que el desarrollador podrá recomprar las diferentes Partes del terreno.

Simultáneamente a la compra del terreno por parte del Fideicomiso Emisor, se pactará con otra empresa propiedad del mismo desarrollador un contrato de derecho de compra futuro, mediante el cual el desarrollador, a lo largo del Plazo Máximo Objetivo, tendrá la opción de recomprar todo o las Partes del terreno (en este último caso, siguiendo el Orden contenido en el Plan Maestro), a precios de recompra futura por metro cuadrado claramente definidos de antemano para cada año contenido en el Plazo Máximo Objetivo. Estos precios de recompra futura se establecerán siguiendo dos criterios: i) que estén por debajo del valor de mercado del terreno estimado para cada año dentro del Plazo Máximo Objetivo; y ii) que incluyan un rendimiento para la inversión realizada al momento de la adquisición inicial del terreno.

Si el desarrollador ejerce totalmente su opción de recompra durante el Plazo Máximo Objetivo, el rendimiento para la inversión del Fideicomiso Emisor estará determinado por los rendimientos incluidos en los precios de recompra futura. Si no la ejerce en absoluto, el rendimiento para la inversión vendrá dado exclusivamente por la venta a terceros del terreno una vez concluido el Plazo Máximo Objetivo. Si la opción de recompra es ejercida parcialmente, en el sentido de que el desarrollador recompra algunas pero no todas las Partes del terreno, el rendimiento para la inversión estará determinado por la combinación de los dos casos anteriores.

Este esquema estará dirigido a adquirir reservas territoriales propiedad de desarrolladores que desean obtener una liquidez temporal sobre estas inversiones. La venta de los terrenos les liberará recursos con los que podrán iniciar nuevos proyectos inmobiliarios, concluir proyectos ya en marcha y aumentar su capacidad de endeudamiento, mejorando así su situación financiera. La opción de recompra a futuro les garantiza el acceso futuro a las reservas territoriales, con certidumbre total sobre los precios de recompra y con flexibilidad en el plazo y la escala de recompra.

2. Compra por cuenta del desarrollador: En este esquema, se adquirirán de terceros terrenos que hayan sido identificados por un desarrollador inmobiliario como parte de la reserva territorial que desearía tener. Al igual que en el esquema anterior, de común acuerdo con el desarrollador se diseñará un Plan Maestro para el terreno en cuestión, definiendo: i) el Plazo Máximo Objetivo (un determinado número de años) para que el desarrollador compre el terreno; ii) las fracciones del terreno (las “Partes”) que el desarrollador podrá comprar; y iii) el Orden en que el desarrollador podrá comprar las diferentes Partes del terreno.

Simultáneamente a la compra al actual propietario del terreno, el desarrollador efectuará un depósito en garantía con el Administrador por un porcentaje determinado del valor total de la operación (en el orden de 5 a 25%) y se celebrará un contrato de derecho de compra futuro, mediante el cual el desarrollador, a lo largo de todo el Plazo Máximo Objetivo, tendrá la opción de comprar todo o las Partes del terreno (en este último caso, siguiendo el Orden contenido en el Plan Maestro), a precios de compra futura por metro cuadrado claramente definidos de antemano para cada año contenido en el Plazo Máximo Objetivo. Estos precios de compra futura se establecerán siguiendo tres criterios: i) que estén por debajo del valor de mercado del terreno estimado para cada año dentro del Plazo Máximo Objetivo; ii) que incluyan un rendimiento para la inversión realizada conjuntamente por el Fideicomiso Emisor al momento de la adquisición inicial del terreno; y iii) que reconozcan el depósito en garantía efectuado por el desarrollador, incorporándole el mismo rendimiento que el incluido para la inversión del Fideicomiso Emisor en ii).

Si el desarrollador ejerce totalmente su opción de compra durante el Plazo Máximo Objetivo, el rendimiento para la inversión del Fideicomiso Emisor estará determinado por los rendimientos incluidos en los precios de compra futura. Si no la ejerce en absoluto, el rendimiento para la inversión vendrá dado exclusivamente por la venta a terceros del terreno una vez concluido el Plazo Máximo Objetivo. Si la opción de compra es ejercida parcialmente, en el sentido de que el desarrollador compra algunas pero no todas las Partes del terreno, el rendimiento para la inversión estará determinado por la combinación de los dos casos anteriores.

Este esquema estará orientado a adquirir reservas territoriales por cuenta de desarrolladores que desean destinar los recursos así ahorrados en la inversión a iniciar nuevos proyectos inmobiliarios, concluir proyectos ya en marcha y aumentar su capacidad de endeudamiento, mejorando su situación financiera. La opción de compra a futuro les garantizará el acceso futuro a las reservas territoriales, con certidumbre total sobre los precios de compra y con flexibilidad en el plazo y la escala de compra.

3. Compra a terceros: En este esquema se adquirirán terrenos que han sido adjudicados por alguna institución financiera (Sofoles, Sofomes y Bancos Comerciales) o que son propiedad de terceros. La adquisición se efectuará con un descuento significativo sobre el valor de mercado potencial del terreno a futuro. El rendimiento para el Fideicomiso Emisor vendrá dado por la venta posterior del terreno en el mercado.

Este esquema buscará aprovechar oportunidades coyunturales de manera selectiva en el mercado de tierra para desarrollo de vivienda en México.

La distribución por esquema, una vez concluido el Período de Inversión, está sujeta a los siguientes límites (% de la inversión efectuada):

| ESQUEMA | MÍNIMO | MÁXIMO |
|--|--------|--------|
| 1. Venta y posible recompra a futuro | 50% | 100% |
| 2. Compra por cuenta del desarrollador | 0% | 30% |
| 3. Compra a terceros | 0% | 20% |

Con el fin de aprovechar las oportunidades de mercado derivadas de la situación financiera actual de muchos desarrolladores, y optimizar la relación riesgo-rendimiento, la estrategia de inversión se regirá por tres principios básicos:

- 1)** Concentrar las inversiones en la parte inicial del Período de Inversión.
- 2)** En los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, escoger un perfil agregado de vencimientos (Plazos Máximos Objetivos) que, en caso de que los desarrolladores no ejerzan totalmente sus opciones de recompra o compra, otorguen un plazo razonable para la venta en el mercado abierto –y antes de la Fecha de Vencimiento de la emisión- de los terrenos o las Partes no recomprados o comprados por los desarrolladores.
- 3)** Efectuar las adquisiciones originales de los terrenos al mayor descuento posible en relación a su valor potencial de mercado.

En concordancia con el primer principio básico, el Calendario de Inversión tentativo es como sigue (% de la inversión efectuada):

| AÑO DEL PERÍODO DE INVERSIÓN | % |
|------------------------------|------------|
| 1 | Mínimo 50% |
| 2 | 25-50% |

| | |
|----------|-------|
| 3 | 0-25% |
|----------|-------|

Con el objeto de establecer un plazo razonable y confortable para la venta en el mercado abierto antes de la Fecha de Vencimiento de la emisión de los terrenos o Partes no recomprados o comprados por los desarrolladores participantes en los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, los porcentajes tentativos a invertir por año del Período de Inversión asociados a distintos Plazos Máximos Objetivos en las opciones de recompra y compra para los desarrolladores se establecen como sigue (% de la inversión efectuada en los Esquemas 1) y 2) en cada año del Período de Inversión):

| Plazo Máximo Objetivo (Años) | AÑO DEL PERÍODO DE INVERSIÓN | | |
|---------------------------------|------------------------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 |
| 5 | Máximo 5% | 0% | 0% |
| 4 | Máximo 35% | Máximo 5% | 0% |
| 3 | Mínimo 35% | Máximo 35% | Máximo 40% |
| 2 | Mínimo 25% | Mínimo 60% | Mínimo 60% |

De esta manera, en caso de que llegado el Plazo Máximo Objetivo un número significativo de desarrolladores no ejerciera sus opciones de recompra o compra, se dispondría en general de entre uno a dos años antes de la Fecha de Vencimiento de la emisión para vender en el mercado abierto los terrenos o Partes no recomprados o comprados por ellos.

Un factor importante para el manejo del riesgo en todos esquemas es el precio de adquisición original. Puesto que la fuente básica del rendimiento para la inversión en los dos primeros esquemas son los precios predeterminados de recompra o compra contenidos en la opción que se le da al desarrollador, es primordial que a lo largo del Plazo Máximo Objetivo estos precios estén por debajo del valor de mercado, de forma que el desarrollador tenga el incentivo correcto para ejercer su opción a recomprar o comprar. De la misma manera, si por cualquier otro motivo al cabo del Plazo Máximo Objetivo el desarrollador no ejerce su opción de recompra o compra, es importante que el precio al que se puedan vender en el mercado abierto los terrenos o las Partes no recomprados o comprados sea igual o superior a los precios predeterminados contenidos en la opción de recompra o compra. La última consideración ciertamente también aplica al esquema “3. Compra a terceros”.

Para asegurar esta situación, el precio de adquisición original del terreno por el Fideicomiso Emisor debe implicar un descuento significativo respecto a su valor potencial de mercado. Esto se logra mediante la aplicación de una metodología que, en esencia, estima de manera conservadora el valor total de las ventas de las viviendas susceptibles de construirse en el terreno en el Plazo Máximo Objetivo, deriva de ahí el valor máximo del terreno en esa fecha -siguiendo la proporción que guarda el valor de la tierra respecto a las ventas totales de vivienda en desarrollos inmobiliarios similares (la “incidencia”)- y finalmente descuenta ese valor a la fecha de inversión utilizando una tasa de rendimiento objetivo para ésta.

Las variables clave en esta metodología son:

- Tipo de vivienda: Esta puede ser económica, de interés social, media o residencial.
- Densidad: Número de viviendas que se puede eventualmente construir en el terreno al final del Plazo Máximo Objetivo de acuerdo a la regulación, sus características físicas y la situación de mercado. Normalmente se expresa en viviendas por hectárea.
- Inflación estimada en el precio de la vivienda.

- Precio promedio unitario al final del Plazo Máximo Objetivo: Partiendo del precio promedio unitario en la fecha de la inversión, éste se calcula utilizando la inflación estimada en el precio de la vivienda.
- Incidencia: Es la proporción que guarda el valor de la tierra respecto a las ventas totales de vivienda en desarrollos inmobiliarios, por tipo de vivienda. La siguiente tabla muestra la incidencia máxima generalmente encontrada a nivel nacional en un amplio número de desarrollos:

| TIPO DE VIVIENDA | INCIDENCIA |
|------------------|------------|
| Económica | 9% |
| Interés social | 10% |
| Media | 12% |
| Residencial | 15% |

(Fuente: Softec)

- Tasa de rendimiento: Dependiendo del Plazo Máximo Objetivo, la tasa de rendimiento para la inversión del Fideicomiso Emisor utilizada en el cálculo del precio de adquisición original del terreno estará en un rango de 20 a 40%. En los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, estas tasas de rendimiento serán incorporadas en los precios de recompra o compra contenidos en la opción que se le da al desarrollador.

El rendimiento efectivo global para la inversión del Fideicomiso Emisor dependerá de los siguientes factores:

- Las tasas de rendimiento utilizadas en la determinación de los precios de adquisición original de los terrenos en los tres esquemas, e incorporadas en los precios de recompra o compra contenidos en la opción que se le da al desarrollador en los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”.
- El ejercicio de todo o parte de las opciones de recompra y compra por parte de los desarrolladores antes de los respectivos Plazos Máximos Objetivos.
- La venta en el mercado abierto de los terrenos o las Partes no recompradas o compradas por el desarrollador en los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”.
- Las ventas en el mercado abierto de los terrenos adquiridos bajo el esquema “3. Compra a terceros”.

Con base en todo lo anterior, el proceso de inversión en el Fideicomiso Emisor estará conformado por las siguientes etapas:

1. Selección de la oportunidad de inversión
2. Elaboración de la propuesta
3. Comité de Inversión
4. Instrumentación
5. Seguimiento

Selección de la oportunidad de inversión

Este proceso comienza con la búsqueda de terrenos que pueden representar proyectos de inversión del Fideicomiso Emisor. Esto se logra primordialmente a través de la amplia red de contactos con empresas

desarrolladoras y con instituciones financieras con que el Administrador cuenta a nivel nacional. Para los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, después se efectúa, en colaboración con el desarrollador, un diseño inicial del Plan Maestro, determinando el Plazo Máximo Objetivo, las Partes y el Orden en que éstas pueden estar involucradas en una posible operación. También se realiza un estudio básico de la situación legal y regulatoria del terreno.

Elaboración de la propuesta

En esta etapa el Administrador realiza los cálculos del precio de adquisición del terreno y, en los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, también de los precios de recompra o compra a futuro. De ser todo esto aceptado por el desarrollador y/o el propietario del terreno, se firma un acuerdo de intención no vinculante, que estará sujeto a la aprobación del Comité de Inversión.

Cabe señalar que al momento del registro del presente Prospecto preliminar, el Administrador ha firmado acuerdos de intención no vinculantes con desarrolladores inmobiliarios, los cuales, de materializarse en contratos formales, podrían implicar la adquisición de Activos Inmobiliarios. Cada una de estas posibles transacciones cumple con los criterios y las reglas de inversión contenidas en el presente Prospecto.

En esta misma etapa, también se efectúa un estudio detallado de la situación legal y regulatoria del terreno, comprobando que cumpla con las siguientes condiciones generales:

1. Que la titularidad se encuentre debidamente documentada en instrumento público con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
2. No tenga carga, gravamen, o limitación de dominio.
3. No se encuentre sujeto a procedimientos judiciales.
4. Se encuentre al corriente en el pago de todos los impuestos aplicables.
5. No se encuentre bajo el régimen de propiedad ejidal ni comunal.
6. El Activo Inmobiliario deberá estar catalogado bajo uso de suelo habitacional de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano vigente en la zona en la que se ubique dicho Activo Inmobiliario.
7. El Activo Inmobiliario deberá estar ubicado fuera de zonas de protección ecológica y estar exento de declaratorias de protección.
8. El Activo Inmobiliario deberá contar con prefactibilidades de electricidad y agua.

Comité de Inversión

Se presenta al Comité de Inversión una propuesta de inversión para su opinión o autorización, según corresponda. Esta propuesta contendrá los siguientes elementos de información sobre el terreno y las transacciones financieras a realizar con él:

- Características físicas del terreno
- Dictamen sobre la situación legal y regulatoria del terreno
- Descripción del vendedor y, en su caso, del posible comprador futuro
- Características de mercado del terreno
- Justificación del precio de adquisición
- Estructura de la oferta de venta a futuro (Plazo Máximo Objetivo, Partes, Orden y precios futuros)
- Rendimiento esperado para la inversión

Instrumentación

Una vez aprobado el proyecto por el Comité de Inversión, en esta fase se instrumenta la adquisición del terreno y, en el caso de los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, se firman también los contratos de recompra o compra a futuro por parte del desarrollador.

Seguimiento

Esta fase tiene dos componentes. El primero es el mantenimiento de la inversión, lo que implica la vigilancia del terreno, el pago de los prediales, etc.

El segundo componente es el monitoreo permanente de la situación del mercado, analizando y estimando en todo momento el valor que el terreno pudiera tener en el mercado.

En los esquemas “1. Venta y posible recompra a futuro” y “2. Compra por cuenta del desarrollador”, este análisis sobre el valor del terreno en el mercado será comunicado de manera permanente al desarrollador con quien se tiene celebrado el contrato de recompra o compra a futuro, para incitarlo a ejercer dicho contrato en cuanto el precio de mercado sea mayor al precio pactado en el contrato.

En el esquema “3. Compra a terceros”, el análisis de la situación de mercado determinará el momento óptimo para vender el terreno y realizar la ganancia en la inversión.

Rendimientos Esperados

En cumplimiento de las disposiciones de la Circular Única de Emisoras que requieren se revele el rendimiento global esperado por las adquisiciones o inversiones que efectúe el Fideicomiso, se revela que el Fideicomiso se establece con la intención que las Inversiones tengan rendimientos conforme a lo siguiente:

Los rendimientos esperados para los Tenedores son aproximados de manera indicativa mediante un modelo de simulación estocástica.

Dicho modelo corre en función de la alimentación de rangos mínimos y máximos para distintas variables consideradas, tales como: rendimiento esperado de los proyectos, porcentaje de inversión por proyecto, duración del periodo de inversión, entre otros.

Una vez alimentadas dichas variables, se realiza una simulación Montecarlo con capacidad de generar entre 1 y 500 iteraciones, arrojando como resultado el promedio ponderado de los promedios de dichas iteraciones.

A continuación se presenta una tabla con las variables consideradas para elaborar diferentes escenarios.

| SUPUESTOS DE SIMULACIÓN | RANGO | | |
|--|--------|--------|----------|
| | Mínimo | Máximo | Dato |
| Participación de Tenedores en Capital | | | 90% |
| Participación de Administrador en Capital | | | 10% |
| # de Trimestre en que se realizan Inversiones | 1 | 12 | Variable |
| # Trimestres de Tenencia | 12 | 12 | Variable |
| # Trimestres para recibir pago de salida (Inversiones + Rendimiento) | 1 | 6 | Variable |
| Monto de Inversión por Proyecto como % del fondo | 2.5% | 7.5% | Variable |
| Rentabilidad Anual por Proyecto (%) | 20.00% | 40.00% | Variable |
| Número de Iteraciones para Valuación | 1 | 500 | 100 |

En función de las variables presentadas se corrieron 4 escenarios que mantienen todas las variables anteriores constantes con excepción de la rentabilidad anual por proyecto, la cual varía de acuerdo con lo siguiente:

- Escenario Bajo: 20%
- Escenario Medio: 30%
- Escenario Alto: 40%
- Escenario Promedio: Entre 20% y 40%

A continuación se presenta una tabla con el rendimiento esperado promedio bruto después de gastos para los tenedores de la emisión en los distintos escenarios.

| Rendimiento Esperado Tenedores en Tasa Interna de Retorno Anual | |
|--|--------------|
| Bajo | 14.0% |
| Medio | 21.8% |
| Alto | 29.7% |
| Promedio | 22.1% |

Aun y cuando el Administrador ha establecido un estimado de rendimientos esperados basado en el estado actual de la economía mexicana, no se puede garantizar que los rendimientos estarán dentro de lo esperado, dado que el Administrador ha basado sus estimaciones en supuestos que no necesariamente se cumplirán.

Adicionalmente, las Inversiones se efectuarán con base en la información disponible al momento de realizar las Inversiones, misma que puede cambiar y por lo tanto, el comportamiento real podría diferir, en mayor o menor medida, de los rendimientos esperados. Este rendimiento esperado es únicamente para efectos informativos, en cumplimiento a la Circular Única de Emisoras. No hay certeza de que las Inversiones del Fideicomiso alcanzarán dicho rendimiento. Así mismo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán dicho rendimiento ni que recibirán distribuciones al amparo de los Certificados Bursátiles. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador y sus afiliadas se liberan de cualquier responsabilidad asociada con la información relativa a los rendimientos esperados del Fideicomiso mencionada en este párrafo y en cualquier otra parte del presente Prospecto.

F. POLÍTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS INTERESES DE LOS TENEDORES

Políticas Generales de la Emisión

El Fideicomitente constituye un Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados, y designa a HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, como Fiduciario, quien a su vez acepta expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y se obliga a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales es creado.

Los Certificados Bursátiles cumplirán con las disposiciones aplicables establecidas en la LMV, la Circular Única de Emisoras, en el Reglamento Interior de la BMV y en las demás disposiciones aplicables.

En términos del artículo 7, fracción II, Inciso c) de la Circular Única de Emisoras:

- a) La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.
- b) El Comité Técnico se integrará por un máximo de 21 miembros de los cuales por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, en el entendido de que dicho Comité Técnico tendrá las siguientes facultades indelegables: (i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola; y (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.
- c) En el evento de que la opinión de la mayoría de los miembros independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista, a través de la BMV.
- d) Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en sus sesiones. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario, dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación o en la primera sesión del Comité Técnico que se celebre con posterioridad a la celebración de dichos convenios, lo que suceda primero, para que sean revelados por este último al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual a que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1, y 37, fracción I, inciso b), de la Circular Única de Emisoras. En dichos convenios se podrá estipular, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.
- e) En términos del numeral 1.3 del artículo 7, fracción II, inciso c) de la Circular Única de Emisoras, se establece el Comité Técnico tendrá la facultad indelegable para aprobar las operaciones con Personas relacionadas respecto de las Empresas Promovidas así como del Administrador o bien, que representen un conflicto de interés.
- f) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% del monto en circulación de los Certificados, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común

que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como que se aplace por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

- g) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% del monto en circulación de los Certificados, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores en términos de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.
- h) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% del monto en circulación de los Certificados, tendrán derecho a designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico y del Comité de Inversiones. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico o del Comité de Inversiones; en este supuesto, las Personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a la revocación. El derecho a que se refiere este inciso será renunciable por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación al Fiduciario Emisor o Representante Común.
- i) La información y documentos relacionados con el orden del día de las Asambleas de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para su revisión por parte de los Tenedores y el Administrador con por lo menos tres Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.
- j) Los Tenedores estarán obligados a notificar al Fiduciario Emisor los convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores y sus características, en caso de celebración de dichos convenios, lo cual deberá hacerse dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su concertación o en la primera Asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la celebración de dichos convenios, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario Emisor al público inversionista a través de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual a que se refieren los artículos 33, fracción I, inciso b), numeral 1, y 37, fracción I, inciso b) de la Circular Única de Emisoras.

Información adicional por lo que hace a las características de los Certificados Bursátiles se describe en la Sección “2 - La Oferta” del presente Prospecto.

Protección a los Intereses de los Tenedores

En términos generales, los Tenedores contarán con las protecciones previstas en el inciso c) del artículo 7 de la Circular Única de Emisoras, así como con acceso a la información que en términos de la misma Circular Única de Emisoras debe publicarse. A continuación se presenta un resumen de las protecciones de los intereses de los Tenedores a cargo de distintas Personas y órganos relacionados con el Patrimonio del Fideicomiso:

El Administrador

El Administrador tendrá las facultades más amplias para instruir al Fiduciario Emisor en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. De manera enunciativa, mas no limitativa, las actividades del Administrador, se mencionan en la Cláusula 9.2 “Funciones del Administrador” del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario Emisor

El Fiduciario Emisor tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo por las limitaciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario Emisor estará obligado a cumplir con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar

siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.

El Fiduciario Emisor deberá llevar a cabo las funciones descritas en la Sección “3 – C – Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto. En todo momento el Fiduciario Emisor deberá mantener el control de la Cuentas del Fideicomiso y realizar ciertas acciones para la consecución de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba, de tiempo en tiempo, en términos del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea de Tenedores

Las Asambleas de Tenedores representarán al conjunto de Tenedores y se regirán por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para, en su caso, aprobar las inversiones que pretendan realizarse cuando representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas inversiones 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.

Entre otros asuntos, la Asamblea de Tenedores, tendrá facultades para:

- a) acordar la revocación del Representante Común o el nombramiento de un nuevo Representante Común;
- b) sujeto a lo establecido en la Cláusula Vigésima Sexta, aprobar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles y/o el desliste de los Certificados Bursátiles y la cancelación de la inscripción en el RNV de los mismos;
- c) acordar la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles adicionales al amparo de la presente Emisión (los “*Certificados Bursátiles Adicionales*”), sin que se modifiquen los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles, salvo que ello se autorice específicamente en los términos del inciso (b) anterior; y siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 3, de la Circular Única de Emisoras.

Los Certificados Bursátiles Adicionales gozarán de exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo por la Fecha de Emisión), incluyendo, entre otros, la Fecha de Vencimiento, Valor Nominal y clave de pizarra a los previstos para los Certificados Bursátiles (los “*Certificados Bursátiles Originales*”) y formarán parte de la misma Emisión. En ningún caso la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La Emisión y Colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales se sujetará a lo siguiente:

- (i) La Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que el Fiduciario, en su carácter de emisor, se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al título correspondiente.
- (ii) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, el Fiduciario, en su carácter de emisor, canjeará el título que ampara los Certificados Bursátiles Originales depositado en Indeval, por un nuevo título que ampare tanto los Certificados Bursátiles Adicionales como los Certificados Bursátiles Originales en el que se hará constar, entre otras, las modificaciones necesarias exclusivamente para reflejar la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales: (1) el nuevo monto total de la Emisión; *en el entendido* que será igual a la suma del monto de los Certificados Bursátiles Originales más el monto de los Certificados Bursátiles Adicionales; (2) el

nuevo número total de Certificados Bursátiles; *en el entendido* que será igual a la suma de los Certificados Bursátiles Originales más los Certificados Bursátiles Adicionales (3) el nuevo plazo de vigencia de la Emisión, de manera que se refleje la fecha de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la Fecha de Emisión o la Fecha de Vencimiento, las cuales permanecerán sin cambio alguno, y (4) en su caso, el nuevo título indicará el monto, número de certificados, Fecha de Emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales.

(iii) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su Valor Nominal, en atención a las condiciones del mercado prevaletientes en la fecha de colocación.

(iv) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de los Certificados Bursátiles Originales.

- d) acordar la Destitución Con Causa del Administrador, así como, en su caso, la amortización anticipada de los Certificados, cuando previamente se haya resuelto la Destitución Con Causa o la Destitución Sin Causa del Administrador; y
- e) otorgar prórrogas al Fiduciario, respecto de los pagos de los montos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles;

Información adicional por lo que hace a las reglas de operación y facultades de la Asamblea de Tenedores se describe en la Sección “3 – C – Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones y facultades previstas en el Título, en las disposiciones legales aplicables, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, en el artículo 68 de la LMV y las contenidas en el Contrato de Fideicomiso a fin de salvaguardar los intereses y derechos de los Tenedores, entre las cuales se encuentran los siguientes:

- a) Incluir su firma autógrafa en el Título, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV, para hacer constar su aceptación y declaración de haber comprobado la constitución y existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que se han cumplido con todas las disposiciones legales aplicables.
- b) Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones a cargo del Fiduciario Emisor y del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y a cargo de cualquier otra Persona derivado de los contratos y convenios que deban celebrarse para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- c) Representar a los Tenedores ante el Fiduciario Emisor o ante cualquier Autoridad.
- d) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley o los términos del Fideicomiso lo requieran y cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable.
- e) Otorgar y celebrar en nombre de los Tenedores previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Fiduciario Emisor en relación con el Fideicomiso y la Emisión, en el entendido de que no se requerirá de resolución de la Asamblea de Tenedores para la celebración por parte del Representante Común del Contrato de Licencia, del Contrato de Administración, ni del convenio de asunción de obligaciones por parte de CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. que se adjunta como Anexo L al Contrato de Fideicomiso.
- f) Notificar a la CNBV, BMV e Indeval, cualquier retraso por parte del Fiduciario Emisor en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, una vez que le sea informado por el Fiduciario.
- g) Actuar frente al Fiduciario Emisor como representante legal de los Tenedores, para el pago a estos últimos de las cantidades pagaderas bajo los Certificados Bursátiles.

- h) Solicitar al Fiduciario Emisor y al Administrador, toda aquella información y documentación que obre en su poder y que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones. En este sentido, el Fiduciario Emisor y el Administrador deberán proporcionarle la información relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera.
- i) Informar a Indeval y a la BMV, el Monto de Amortización Anticipada y/o importe de las Distribuciones a los Tenedores y demás pagos a los Tenedores que serán pagados en dicha Fecha de Pago, con por lo menos seis Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Pago.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del Título o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

Información adicional por lo que hace a las funciones y obligaciones del Representante Común se incluye en la Sección “3 – C – Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá las funciones que se describen en la Sección “3 – C – Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

El Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones tendrá las funciones que se describen en la Sección “3 – C – Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

G. VALUACIÓN

El Valuador Independiente será Price, Risk & Operations, S.A. de C.V., quien realizará la valuación de los Activos Inmobiliarios, de manera trimestral y cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso.

La metodología de valuación seguirá estándares internacionales y se basará en los criterios siguientes:

- i)** Los activos y pasivos del Fideicomiso se valuarán periódicamente a precios de mercado, con el propósito de reconocer en el estado de resultados las pérdidas y ganancias derivadas de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario. En la valuación se considera el principio de prudencia, es decir, se reconocen las pérdidas y, de acuerdo con las mejores prácticas de mercado, se considera una postura conservadora en el caso de ganancias.
- ii)** La valuación a mercado de los activos y pasivos financieros se realizará con base en la información que los proveedores de precios publiquen.
- iii)** Los terrenos que el fideicomiso adquiriera a cuenta de terceros, se valuarán periódicamente a precios de mercado, con base en la información que sobre los niveles de precios publiquen las empresas especializadas.
- iv)** Por su parte, la valuación de los terrenos cuya negociación tenga adherida una opción de compra de los terrenos en una fecha futura, dependerá de la evolución de las estimaciones de los precios de mercado que las empresas especializadas publiquen:
 - Si el precio de mercado es menor o igual a precio de compra acordado, los terrenos se marcarán a mercado con los precios publicados por las empresas especializadas.
 - Si el precio de mercado es mayor al precio acordado, la tasa interna de rendimiento al vencimiento del proyecto se irá reconociendo gradualmente en los resultados del fideicomiso.

Las erogaciones que se realicen por concepto de honorarios del Valuador Independiente, se considerarán Gastos de Mantenimiento.

El Fiduciario pondrá a disposición del Administrador información de las Cuentas del Fideicomiso y las Empresas Promovidas y cualquier otra información que le sea requerida por el Administrador a efecto de cumplir con sus obligaciones respecto de terceros, incluyendo sin limitación, la información que pudiere ser necesaria a juicio del Valuador Independiente y/o los proveedores de precios contratados por los Tenedores de los Certificados Bursátiles para fijar un precio de los Certificados Bursátiles. Dicha información estará disponible cuando sea solicitada, ya sea por medio impreso o electrónico, sujeto a requisitos de confidencialidad.

En todo caso, los resultados de las valuaciones del Valuador Independiente, deberán darse a conocer por el Fiduciario al público en general, en la medida que sea requerido y por los medios previstos en la Circular Única de Emisoras.

H. EL FIDEICOMITENTE

Si bien el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas, las sociedades Afiliadas al Fideicomitente gestionan fondos de inversión enfocados a la actividad inmobiliaria en México, con especial énfasis en proyectos de vivienda de interés social. Los fondos actualmente administrados por las sociedades Afiliadas al Fideicomitente coinvierten con desarrolladores en el capital requerido (constituido principalmente por la compra del terreno, y los gastos en permisos y licencias y en el proyecto ejecutivo) para llevar a cabo proyectos de vivienda. Estos fondos aportan hasta el 70% del capital requerido por proyecto. Una vez hecha la inversión, las sociedades Afiliadas al Fideicomitente monitorean la operación del proyecto, la cual está a cargo del desarrollador

Una descripción del Fideicomitente se incluye en la sección “4. El Fideicomitente” del presente Prospecto.

I. DEUDORES RELEVANTES

El Fideicomiso no cuenta con deudores relevantes. En este sentido, las obligaciones del Fideicomiso respecto a la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de deudores del Fideicomiso.

J. ADMINISTRADOR

i. HISTORIA Y DESARROLLO DEL ADMINISTRADOR

a) Ausencia de Operaciones Previas

CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V. es una sociedad de reciente creación y a la fecha no ha iniciado operaciones. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular de Emisoras, no se presenta información adicional del Administrador con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado.

b) Constitución, Denominación y Duración

El Administrador se constituyó el 2 de marzo de 2011, mediante escritura pública No. 45,582, otorgada ante la fe del licenciado Juan Manuel Asprón Pelayo, Notario Público No. 186 de la Ciudad de México, D.F. El acta constitutiva del Fideicomitente se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio por lo reciente de su otorgamiento.

c) Domicilio

La dirección del Administrador es Monte Pelvoux No. 120, 5to piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.

ii. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

a) Actividad Principal

El objeto social del Administrador le permite realizar las obligaciones establecidas a su cargo bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo banca de inversión, servicios de asesoría financiera, análisis de inversiones, administración de inversiones, entre otras. No obstante lo anterior, toda vez que el Administrador fue constituido como un vehículo de propósito específico, el negocio del Administrador constituirá en ejercer los derechos y obligaciones adquiridos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

b) Legislación Aplicable

El Administrador se encuentra regulado por la LMV y la LGSM. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso estarán regidos y se interpretarán de conformidad con la legislación federal mexicana.

c) Situación Tributaria

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Administrador es contribuyente del impuesto sobre la renta, el impuesto empresarial a tasa única así como del impuesto al valor agregado.

d) Recursos Humanos

Para llevar a cabo su actividad como Administrador, se pretende aprovechar la experiencia del equipo de Capital I. En este sentido, con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca del grupo de empresas del que forman parte el Administrador, en la Sección “M. El Fideicomitente” se presenta la información por lo que hace a Capital I, consorcio del cual forma parte el Administrador.

e) Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se presenta una política ambiental específica y, a la fecha del presente Prospecto, el Administrador no cuenta con un programa para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales.

f) Estructura Corporativa

Una descripción de Capital I, grupo al cual pertenece el Administrador, se incluye en la sección “3. Estructura de la Operación – El Administrador” del presente Prospecto.

g) Descripción de los Principales Activos

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

h) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha de presente Prospecto, no se tiene conocimiento de cualquier procedimiento legal pendiente en contra del Administrador, ni se tiene conocimiento de cualquier procedimiento que pueda ser ejecutado en contrato del Administrador por autoridad gubernamental alguno.

i) Acciones Representativas del Capital Social

A continuación se presenta la estructura del capital social del Administrador:

Capital Social a la Fecha de Constitución

El Administrador fue constituido con un capital mínimo fijo de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) y un capital variable ilimitado, representado por acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en tres series y dos clases correspondientes a capital fijo y capital variable. A la fecha de su constitución, la estructura de capital social era la siguiente:

| Accionistas | Acciones Serie "A" | |
|--|--------------------|-------------|
| | Clase I | Valor (MN) |
| Capital I Servicios de México, S.A. de C.V. | 50 | \$25,000.00 |
| Ixe Soluciones, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad Financiera Regulada, Ixe Grupo Financiero | 50 | \$25,000.00 |
| Capital Social Total | 100 | \$50,000.00 |

Capital Social Actual

Con fecha 16 de marzo de 2011, los accionistas el Administrador celebraron una asamblea ordinaria de accionistas en la que acordaron llevar a cabo un aumento en la parte variable del capital social en la cantidad de \$25'950,000.00 (veinticinco mil novecientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.). Dicho aumento de capital fue suscrito por los accionistas en proporción a su tenencia accionaria.

Ixe Soluciones pagó una porción del aumento suscrito equivalente a \$4'540,251.00 (cuatro millones quinientos cuarenta mil doscientos cincuenta y un Pesos 00/100 M.N.) mediante capitalización inmediata de idéntica cantidad previamente aportada para futuros aumentos de capital. La cantidad restante equivalente a \$8'434,749.00 (ocho millones cuatrocientos treinta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve Pesos 00/100 M.N.) será pagada en efectivo a más tardar el día 25 de marzo de 2011. Dicho monto ya fue cubierto.

Capital I pagó una porción del aumento suscrito equivalente a \$4'193,400.00 (cuatro millones ciento noventa y tres mil cuatrocientos Pesos 00/100 M.N.) mediante capitalización inmediata de idéntica cantidad previamente aportada para futuros aumentos de capital. La cantidad restante equivalente a \$8'781,600.00 (ocho millones setecientos ochenta y un mil seiscientos Pesos 00/100 M.N.) será pagada en efectivo en un plazo de 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha de la asamblea.

En virtud de lo anterior, el capital social autorizado del Administrador asciende a la cantidad total de \$26'000,000.00 M.N. (veintiséis millones de Pesos 00/100 M.N.), de la cual \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) corresponden al capital mínimo fijo y \$25'950,000.00 M.N. (veinticinco millones novecientos cincuenta mil Pesos 00/100 M.N.) corresponden al capital variable. La estructura de capital social autorizado del Administrador es la siguiente:

| Accionistas | Acciones Serie "A" | | | |
|--|---------------------|-------------|----------|-----------------|
| | Clase I | Valor (MN) | Clase II | Valor (MN) |
| Capital I, Servicios México, S.A. de C.V. | 50 | \$25,000.00 | 25,950 | \$12,975,000.00 |
| Ixe Soluciones, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad Financiera Regulada, Ixe Grupo Financiero | 50 | \$25,000.00 | 25,950 | \$12,975,000.00 |
| | 100 | \$50,000.00 | 51,900 | \$25,950,000.00 |
| Capital Social Total Autorizado | \$26,000,000 | | | |
| Número Total de Acciones | 52,000 | | | |

I) Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular de Emisoras y en virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación mexicana, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como Administrador del Fideicomiso y la de prestar los servicios de administración de las Inversiones y del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Administrador, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

iii. INFORMACIÓN FINANCIERA

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activo relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye la información financiera del Administrador

iv. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

El Consejo de Administración del Administrador está integrado por Juan Carlos Braniff Hierro, Jorge Hierro Molina y Javier Molinar Horcasitas. El primero es Director General de Capital I y el último es Director General de Ixe Grupo Financiero.

v. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Objeto Social.

- (a) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo tipo de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras.
- (b) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles o fideicomisos ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, intereses, participaciones o partes sociales, incluyendo cualesquier otros títulos de crédito.

- (c) Recibir de otras sociedades y personas, así como proporcionar (exceptuando servicios legales) a otras sociedades y personas, cualesquiera servicios que sean necesarios para el logro de sus finalidades u objetos sociales, tales como servicios administrativos, financieros, de tesorería, auditoría, mercadotecnia, contables, elaboración de programas y manuales, asesoría, consultoría, entre otros.
- (d) Obtener toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, emitir obligaciones, bonos y papel comercial, sin o con el otorgamiento de garantía real mediante prenda, hipoteca, fideicomiso o bajo cualquier otro título legal.
- (e) Otorgar cualquier tipo de financiamiento o préstamo, recibiendo o no garantías reales, siempre y cuando tales operaciones estén permitidas por la legislación de la materia.
- (f) Otorgar toda clase de garantías reales, personales y avales de obligaciones, títulos de crédito o instrumentos de deuda a cargo de cualesquier filiales, constituyéndose en garante, obligado solidario, fiador o avalista de tales personas.
- (g) Suscribir, girar, librar, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito o instrumentos de deuda y llevar a cabo operaciones de crédito.
- (h) Realizar, supervisar o contratar, por cuenta propia o de terceros, toda clase de construcciones, edificaciones o instalaciones para oficinas o establecimientos de cualquier índole.
- (i) Dar o tomar en arrendamiento o en comodato, así como adquirir, poseer, permutar, enajenar, transmitir, disponer o gravar, la propiedad o posesión de toda clase de bienes muebles e inmuebles, incluyendo cualesquiera derechos reales o personales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social o para las operaciones u objetos sociales de las sociedades mercantiles o civiles, asociaciones e instituciones en las que la sociedad tenga interés o participación de cualquier naturaleza.
- (j) Actuar como comitente, comisionista, mediador, representante o intermediario de cualquier persona o sociedad.
- (k) La producción, transformación, adaptación, comercialización, importación, exportación, compraventa o disposición, bajo cualquier título legal, de maquinaria, refacciones, materiales, materias primas, productos industriales, efectos y mercaderías de todas clases.
- (l) Colocar títulos de crédito en mercados de valores nacionales o extranjeros, previa autorización de las autoridades competentes, incluyendo en bolsas de valores o sistemas de cotización extranjeros.
- (m) Adquirir sus propias acciones, en los términos de la Ley del Mercado de Valores y estos estatutos.
- (n) En general realizar todos los actos y operaciones conexos, accesorios o accidentales, que sean necesarios o convenientes para la realización de los objetos anteriores y celebrar todo tipo de contratos y convenios con terceros.

Capital Social.

- (a) El capital de la sociedad será variable. La sociedad tendrá un capital mínimo fijo sin derecho a retiro de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional). La porción variable del capital social es ilimitada.
- (b) El capital social estará representado por acciones nominativas, sin expresión de valor nominal. Las acciones representativas del capital de la Sociedad estarán representadas por tres series de acciones, Serie "A", Serie "B-1" y Serie "B-2", que podrán ser de cualesquiera de las siguientes clases: (i) Clase "I" correspondiente al capital fijo, y (ii) Clase "II", correspondiente al capital variable.

- (c) El capital fijo solamente podrá ser aumentado o disminuido mediante resolución de una asamblea general extraordinaria de accionistas y la correspondiente reforma a estos estatutos sociales, salvo que se trate de disminuciones por la adquisición de acciones por la propia sociedad, en los términos de la Ley del Mercado de Valores.
- (d) El capital variable podrá ser aumentado o disminuido mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas observándose, en su caso, lo dispuesto en la Cláusula Vigésima Sexta, inciso (i), de estos estatutos sociales.
- (e) Al tomarse las resoluciones de aumento de capital, la asamblea general de accionistas, ordinaria o extraordinaria, según sea el caso, que resuelva sobre el mismo, determinará los términos y condiciones conforme a los cuales deberá efectuarse dicho aumento de capital.
- (f) Al tomarse las resoluciones de disminución de capital, la asamblea general de accionistas, ordinaria o extraordinaria, según sea el caso, podrá determinar que dicha reducción se lleve a cabo mediante la amortización de determinada serie de acciones.
- (g) Todo aumento o disminución del capital deberá inscribirse en un libro de variaciones de capital que para tal efecto llevará el Secretario del Consejo de Administración.

Ningún accionista podrá transmitir o imponer un gravamen sobre sus acciones, en todo o en parte, sin el previo consentimiento por escrito del Consejo de Administración o la Asamblea de Accionistas, salvo que se trate de una transmisión a una filial de cualquier Accionista.

Si cualquier accionista transmite o impone un gravamen sobre sus acciones en contravención a los términos de esta Cláusula dicha transmisión será nula y la Sociedad, se abstendrá de registrar dicha transmisión.

Derecho de Preferencia para la Suscripción de Aumentos de Capital

Cada accionista gozará de un derecho de preferencia, por un plazo de al menos quince (15) días naturales, a partir de la publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial de la Federación, para suscribir acciones de la sociedad emitidas respecto de cualquier aumento en su capital, en proporción al número de acciones propiedad de dicho accionista respecto del número total de acciones emitidas y suscritas antes del aumento. Si no se suscriben la totalidad de las acciones, los accionistas que sí suscribieron el aumento de capital tendrán el derecho de suscribir la totalidad de las acciones que no hayan suscritas, en proporción a su tenencia accionaria en primer término respecto de la Serie de acciones de que sean titulares y, en segundo término respecto de las demás Series de acciones.

Derechos de Primera Oferta

Los estatutos sociales prevén que en relación con cualquier transmisión propuesta de acciones, que no sea de una transmisión de acciones a una filial; para que un accionista del Administrador pueda transmitir sus acciones, deberá primero cumplir con el procedimiento de derecho de primera oferta a favor del resto de los accionistas del Administrador.

Compra de Acciones Propias

- (a) La sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social ya sea con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerlas sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social siempre que se resuelva cancelarlas o convertirlas en acciones emitidas no suscritas que la sociedad conserve en tesorería.
- (b) Las acciones emitidas no suscritas que se conserven en tesorería podrán ser objeto de suscripción por parte de los accionistas en proporción a su tenencia accionaria.

- (c) En tanto las acciones pertenezcan a la sociedad, no podrán ser representadas en asambleas de accionistas de cualquier clase.

Administración

- (a) La administración de la sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración.
- (b) El Consejo de Administración estará integrado por el número de miembros que determine la asamblea ordinaria de accionistas de la sociedad, en el entendido sin embargo que: (i) en ningún caso podrá el Consejo de Administración estar integrado por menos de tres (3) miembros; y (ii) todo accionista o grupo de accionistas que sea propietario del 10% de las acciones (incluso las que tengan derecho de voto limitado o restringido o no tengan derecho de voto), tendrá derecho a designar un consejero.
- (c) Cada consejero propietario podrá tener su respectivo suplente, a ser nombrados en una asamblea de accionistas.

Asamblea de Accionistas

- (a) Lugar de Celebración de las Asambleas. Todas las asambleas de accionistas se celebrarán en el domicilio de la sociedad, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.
- (b) Convocatorias. La convocatoria para cualquier asamblea será hecha de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, la Ley General de Sociedades Mercantiles y estos estatutos.
- (c) Representación de Accionistas en Asambleas. Todo accionista podrá ser representado en cualquier asamblea de accionistas por medio de la persona que designe como apoderado por escrito, mediante simple carta poder. Los consejeros y el comisario no podrán actuar como apoderados de los accionistas para estos efectos.
- (d) Del Presidente y el Secretario de la Asamblea. Las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, asistido por el Secretario propietario o suplente del mismo, y a falta de alguno de ellos, actuarán en su lugar como Presidente o Secretario, según sea el caso, quienes sean designados por la asamblea por simple mayoría de votos.
- (e) Escrutadores. Como requisito para la instalación de la asamblea, la persona que la presida designará de entre los presentes a uno o más escrutadores que hagan el recuento de las acciones representadas en la asamblea, que verificarán y certificarán la calidad de accionista o de representante de un accionista de los concurrentes y el número de votos que cada uno de ellos tiene derecho a emitir.
- (f) Quórum de Asistencia para Asambleas. El quórum de asistencia para las asambleas ordinarias de accionistas y para las asambleas extraordinarias de accionistas será el previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- (g) Instalación de las Asamblea. Comprobada la existencia de quórum para la celebración de la correspondiente asamblea, la persona que la presida declarará a ésta legalmente instalada y someterá a su consideración los puntos del orden del día.
- (h) Quórum de Votación para Asambleas. El quórum de votación para las asambleas ordinarias de accionistas y para las asambleas extraordinarias de accionistas será el previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- (i) Resoluciones adoptadas fuera de Asamblea. De conformidad con lo que establece el segundo párrafo del artículo 178 (ciento setenta y ocho) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los accionistas podrán adoptar resoluciones fuera de asamblea, siempre y cuando dichas resoluciones sean adoptadas por unanimidad de los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto. Las

resoluciones que se adopten en términos del párrafo anterior tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que aquéllas que hubieren sido adoptadas por todos los accionistas reunidos en asamblea general, siempre que se confirmen por escrito.

Distribución de Utilidades

El régimen previsto al reparto de utilidades será el previsto en la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los fundadores de la sociedad no se reservan participación especial alguna en las utilidades de la sociedad.

vi. AUDITORES EXTERNOS

El Fiduciario Emisor contratará los servicios de un auditor externo para el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en el entendido de que a la fecha, Deloitte México – Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., actuará como el auditor externo del Fideicomiso.

El Administrador, con la asistencia del Fiduciario, preparará los estados financieros de conformidad con las disposiciones de la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, de los artículos 78, 79 y 81 de la Circular Única de Emisoras. El Comité Técnico podrá ampliar el alcance de la información y comentarios que deban incluir los estados financieros del Fideicomiso.

No se contempla que los auditores externos presten servicios adicionales al Administrador.

vii. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

El Administrador es CI-3 Reserva, S.A.P.I. de C.V., una sociedad de reciente creación, constituida bajo las leyes de México y creada como un vehículo de propósito especial para participar en la estructura del Fideicomiso Emisor. Los accionistas del Administrador son Capital I Servicios, una de las empresas Capital I, e Ixe Soluciones, integrante de Ixe Grupo Financiero.

En su carácter de vehículo de propósito específico, el Administrador fue constituido por Capital I Servicios e Ixe Soluciones sobre las bases de un convenio de accionistas, el cual prevé, entre otros acuerdos, una estrategia y compromiso de fondeo del Administrador para su debido desarrollo y en particular el cumplimiento de las Aportaciones del Fideicomisario B conforme al Contrato de Fideicomiso. Asimismo, dicho convenio establece ciertos derechos y establecen ciertas restricciones a cargo de los accionistas en relación con las acciones que son de su propiedad en el capital social del Administrador y en relación con la administración de la misma.

K. CONTRAPRESTACIÓN DEL ADMINISTRADOR

El Administrador o sus Afiliadas, tendrán derecho a recibir la Contraprestación del Administrador, en las fechas y términos que se establecen en el Contrato de Fideicomiso.

L. DISTRIBUCIONES

El Efectivo Distribuible será pagado por el Fiduciario Emisor de conformidad con las instrucciones del Administrador en el siguiente orden de prelación:

- 1)** Los Flujos que se generen por las Desinversiones ingresarán al Fideicomiso Emisor, principalmente por concepto de dividendos, pago de créditos, venta de acciones y amortización, según corresponda, por parte de las Empresas Promovidas, el Administrador y/o Capital I SOFOM. Dichos Flujos se depositarán en la Cuenta de Distribución a Inversionistas.
- 2)** Con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará el pago de las retenciones, enteros y pagos de impuestos y demás contribuciones que deban hacerse de conformidad con la legislación aplicable.
- 3)** También con cargo a la Cuenta de Distribución a Inversionistas, el Fideicomiso Emisor realizará las Distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario B, en el orden de prelación siguiente:
 - (a) *Primero*, la totalidad de los Flujos Brutos deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que la suma de la totalidad de los Flujos Brutos que sean distribuidos en términos del presente párrafo, sea igual al 100% del Monto Invertido en Conjunto.
 - (b) *Segundo*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en el inciso (a) anterior, deberán ser pagados a los Inversionistas, con base a sus aportaciones, hasta que éstos hayan recibido los Flujos Brutos necesarios para tener un rendimiento anual de 11.5% (once punto cinco por ciento) respecto del saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto. El saldo promedio del Monto Invertido en Conjunto se calculará como el promedio aritmético de los saldos del Monto Invertido en Conjunto al final de cada trimestre del periodo comprendido desde el día de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Pago correspondiente.
 - (c) *Tercero*, los Flujos Brutos remanentes, después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores deberán ser distribuidos de la siguiente manera: (i) el 80% (ochenta por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado al Administrador, y (ii) el 20% (veinte por ciento) de los Flujos Brutos deberá ser pagado a los Inversionistas, hasta que los pagos realizados al amparo de este inciso (c) resulten en que se haya pagado al Administrador una cantidad equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de las cantidades pagadas a los Inversionistas conforme a los incisos (b) y (c) hasta ese momento.
 - (d) *Cuarto*, cualesquier otros Flujos Brutos remanentes después de pagadas las cantidades establecidas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, deberán ser pagados a los Inversionistas y al Administrador en la proporción de 80% (ochenta por ciento) y 20% (veinte por ciento), respectivamente.

Para efectos ilustrativos, se adjunta al presente Prospecto, como **Anexo "G"**, un ejemplo numérico de la forma en que se determinarán y calcularán las Distribuciones.

M. OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES

No existen otros terceros obligados respecto con el Fideicomiso o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las Personas que participaron como partes en la celebración del Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligan exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso. Lo anterior en el entendido de que ninguna de las partes del Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles, en caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso, no existe, ni existirá, obligación alguna por parte del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

4. EL FIDEICOMITENTE

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMITENTE

a) Constitución, Denominación y Duración

El Fideicomitente se constituyó en la Ciudad de México, Distrito Federal, bajo la denominación social “Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, Entidad No Regulada”, mediante escritura pública número 41,273, de fecha 18 de diciembre de 2009, otorgada ante el licenciado Fermín Fulda Fernández, Notario Público número 105 del Distrito Federal, e inscrita bajo el folio mercantil electrónico número 410613-1, el 3 de febrero de 2010.

De conformidad con sus estatutos sociales, la duración del Fideicomitente será indefinida.

b) Domicilio

La dirección del Administrador es Monte Pelvoux No. 120, 5to piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F., y su teléfono es (55) 4212-4130.

c) Ausencia de Operaciones Previas

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas. En virtud de lo anterior y en cumplimiento de la Circular de Emisoras, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Fideicomitente y que, a su vez, el Fideicomitente no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

B. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Si bien el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas, las sociedades Afiliadas al Fideicomitente gestionan fondos de inversión enfocados a la actividad inmobiliaria en México, con especial énfasis en proyectos de vivienda de interés social. Los fondos actualmente administrados por las sociedades Afiliadas al Fideicomitente coinvierten con desarrolladores en el capital requerido (constituido principalmente por la compra del terreno, y los gastos en permisos y licencias y en el proyecto ejecutivo) para llevar a cabo proyectos de vivienda. Estos fondos aportan hasta el 70% del capital requerido por proyecto. Una vez hecha la inversión, las sociedades Afiliadas al Fideicomitente monitorean la operación del proyecto, la cual está a cargo del desarrollador.

a) Actividad Principal

En negocio del Fideicomitente constituirá en ejercer los derechos y obligaciones adquiridos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

b) Legislación Aplicable

El Fideicomitente se encuentra regulado por la Ley General de Sociedades Mercantiles y Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito.

c) Situación Tributaria

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Administrador es contribuyente del impuesto sobre la renta, el impuesto empresarial a tasa única así como del impuesto al valor agregado.

d) Recursos Humanos

El Fideicomitente pretende aprovechar la experiencia del equipo de Capital I. En este sentido, con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca del grupo de empresas del que forma parte el Fideicomitente, a continuación se presenta la información de los recursos humanos con los que cuenta Capital I, grupo corporativo del cual forma parte el Fideicomitente:

El Consejo de Inversionistas del Fondo CI-1 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

Juan Carlos Braniff Hierro
Juan Bordes Aznar
José Calderón Rojas (Francisco Calderón Rojas)
Alejandro Diez Barroso Salido
Alejandro Echeverría Aguilar
Roberto Escalante King
Alfonso Ferreira León
Guillermo Mascareñas Milmo
Max Michel Suberville (Max Michel González)
Héctor Treviño Gutiérrez
José Manuel Canal Hernando, Comisario
Emilio Robles Miaja, Secretario

El Comité de Inversión del Fondo CI-1 está integrado de la siguiente manera:

Juan Carlos Braniff Hierro
Alejandro Echeverría Aguilar
Alejandro Fuentes Echavarría
Guillermo Mascareñas Milmo
Alberto Mulás Alonso
Julio Sáenz de Buruaga

El Consejo de Inversionistas del Fondo CI-2 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

José Carlos Balcázar Banegas
Juan Bordes Aznar
Juan Carlos Braniff Hierro
José Calderón Rojas (Francisco Calderón Rojas)
Roberto Cejudo Pascual
Roberto Escalante King
Felipe Vilá González (María Guadalupe Peñaloza)
Max Michel Suberville (Max Michel González)
Julio Sáenz de Buruaga
Rolando Vega Sáenz
Carlos Aguilar Villalobos, Comité de Auditoría
Héctor Félix Aizcorbe, Secretario

El Comité de Inversión del Fondo CI-2 está integrado de la siguiente manera (miembros suplentes entre paréntesis):

Juan Carlos Braniff Hierro
Alejandro Fuentes Echavarría
Felipe Vilá González (María Guadalupe Peñaloza)
Alberto Mulás Alonso
Julio Sáenz de Buruaga
Rolando Vega Brockmann

La administración de Capital I está compuesta por 12 profesionales de tiempo completo y 2 asesores externos, de manera de asegurar un alto nivel profesional y un eficiente manejo de costos. A la fecha del presente, la siguiente es la estructura de organización de Capital I:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Dirección General: | Juan Carlos Braniff Hierro |
| Dirección de Operaciones: | José Carlos Balcázar Banegas |
| Dirección de Finanzas: | Jorge Hierro Molina |
| Dirección Jurídica: | Héctor Félix Aizcorbe |
| Gerencia Contable: | Carlos Meza Fuentes |
| Gerencia Técnica: | Ulises Manuel Cortés Gómez |
| Ejecutivos de proyecto: | Federico Goeters Canale Diego de la Mora Mutzenbecher Octavio Novelo Segura |
| Analista de proyecto: | Ana Paola Fajardo Beltrán |
| Administración | Marcela Benítez Cravioto |
| Seguimiento presupuestal: | Israel Cedillo Ugarte |
| Asesor para riesgo y seguimiento: | José Luis Bernardó Martínez |
| Asesor fiscal: | José Ignacio Puertas Maiz |

e) Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se presenta una política ambiental específica y, a la fecha del presente Prospecto, el Administrador no cuenta con un programa para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales.

f) Estructura Corporativa

Una descripción de Capital I, grupo al cual pertenece el Fideicomitente, se incluye en la sección “3. Estructura de la Operación – El Administrador” del presente Prospecto.

g) Descripción de los Principales Activos

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, no se incluye una descripción de activo alguno.

h) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha de presente Prospecto, no se tiene conocimiento de cualquier procedimiento legal pendiente en contra del Fideicomitente, ni se tiene conocimiento de cualquier procedimiento que pueda ser ejecutado en contrato del Fideicomitente por autoridad gubernamental alguno.

i) Acciones Representativas del Capital Social

| Accionistas | Acciones Serie “A” | |
|---|--------------------|-------------|
| | Número | Valor (MN) |
| Capital I Servicios de México, S.A. de C.V. | 99 | \$49,500.00 |
| Juan Carlos Balcazar Banegas | 1 | \$500.00 |
| Capital Social Total | 100 | \$50,000.00 |

j) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomitente ha adoptado la marca “CAPITALAND”, la cual se encuentra en trámite de registro ante el Instituto Mexicano de Propiedad Intelectual.

k) Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular de Emisoras y en virtud de que el Fideicomitente es una empresa de reciente creación, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Administrador, (ii) los principales clientes, (iii) información del mercado, ni (iv) dividendos decretados.

C. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Los administradores del Fideicomitente son Juan Carlos Braniff Hierro, José Carlos Balcázar Banegas y Jorge Hierro Molina.

D. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

Objeto Social.

- (a) Celebrar directa o indirectamente contratos de fideicomiso y adquirir derechos fideicomisarios en México o el extranjero.
- (b) Adquirir, enajenar, arrendar, subarrendar, y otorgar los derechos de uso, goce y disposición, y en general la explotación de cualquier bien mueble e inmueble, incluyendo sus componentes y accesorios.
- (c) Celebrar cualesquier contratos y convenios con los gobiernos y autoridades locales, municipales o federales, con cualquier persona moral ya sea pública o privada y con personas físicas nacionales o extranjeras.
- (d) Emitir, suscribir, endosar y otorgar todo tipo de títulos de crédito, otorgar avales, garantías, fianzas y cualquier otro título o documento permitido por la ley, con la participación, en su caso, de personas e instituciones nacionales y extranjeras de ser así requerido en términos de ley.
- (e) Emitir y ofrecer valores al público.
- (f) Prestar y recibir asistencia técnica y cualquier clase de servicios profesionales.
- (g) Obtener todo tipo de préstamos y otorgar garantías respecto de cualquier obligación, emitir fianzas y pagarés; aceptar, girar, endosar o avalar toda clase de títulos de crédito y otros derechos de crédito y otorgar fianzas o garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas o de los títulos emitidos o aceptados por sociedades de las cuales la Sociedad sea titular de la mayoría de las acciones o partes sociales.
- (h) Registrar, adquirir, arrendar, ceder, renovar, comprobar el uso y disponer de marcas, patentes, certificados de invención, nombres comerciales, dibujos industriales, avisos comerciales, registros de modelos, derechos de autor, invenciones y procesos.
- (i) Establecer, arrendar, operar y poseer plantas industriales, talleres, bodegas, instalaciones, oficinas y agencias en México o en el extranjero, según lo permita la ley.
- (j) Actuar como comisionista o mediador y representante de cualquier comerciante.
- (k) Representar como agente, comisionista, consignataria, intermediario, mediador o representante en México o en el extranjero de empresas industriales o comerciales o de servicios, ya sean nacionales o extranjeras, pudiendo gestionar créditos, dar o tomar dinero en préstamo, con o sin garantía.
- (l) En general, realizar todo tipo de actos, celebrar todo tipo de contratos y convenios, así como operaciones de cualquier naturaleza en los términos de la Ley.

Capital Social.

- (a) El capital social es variable. La parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social es por la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), representado por acciones, nominativas,

ordinarias, de la Serie "A" sin expresión de valor nominal. El importe de la parte variable del capital social será ilimitado, y estará representado por acciones nominativas, ordinarias de la Serie "B", sin expresión de valor nominal.

Todo aumento de capital social de la Sociedad será resuelto por la Asamblea General de Accionistas, conforme a las reglas siguientes:

- (a) Tratándose del aumento en la parte mínima fija del capital social, la resolución será tomada por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas la que también acordará la reforma correspondiente a la Cláusula Sexta de estos Estatutos Sociales.
- (b) Si el aumento fuera en la parte variable del capital de la Sociedad, dicho aumento podrá ser acordado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas, sin necesidad de reformar los Estatutos Sociales.
- (c) En ningún caso, se podrán decretar aumentos de capital sin que las acciones emitidas anteriormente hubieran sido íntegramente suscritas y pagadas.

Derecho de Preferencia para la Suscripción de Aumentos de Capital

En los aumentos de capital mediante aportaciones en efectivo, los accionistas tendrán preferencia para suscribir las acciones que se emitan para representar el aumento en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. Este derecho deberá ser ejercido dentro del plazo que para tal efecto establezca la Asamblea General de Accionistas que decreta el aumento, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial de la Federación.

Los accionistas no gozarán del derecho de preferencia a que se hace mención en los párrafos anteriores cuando se trate de: (i) la fusión de la Sociedad, (ii) la conversión de obligaciones, y (iii) el aumento del capital social mediante el pago en especie de las acciones que se emitan, o mediante la cancelación de pasivos a cargo de la Sociedad.

Transmisión de las Acciones

Las acciones emitidas por la Sociedad se transmitirán mediante el endoso y la entrega del título respectivo o por cualquier otro medio legal. La propiedad de las acciones y las transmisiones de las mismas serán reconocidas por la Sociedad cuando hayan sido inscritos en el Libro de Registro de Acciones.

Administración

La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Administrador Único o un Consejo de Administración según lo determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. El Consejo de Administración, en su cargo, estará integrado por el número de miembros propietarios que determine la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Dicha Asamblea determinará la designación de suplentes y, en su caso, el número de éstos, así como la forma de llevar a cabo la suplencia de los consejeros ausentes temporal o definitivamente. Los Consejeros permanecerán en el cargo un año, pero en todo caso continuarán en el desempeño de sus funciones hasta en tanto sus sustitutos hubieren sido nombrados y tomen posesión de sus cargos. Los Consejeros podrán ser reelectos y removidos a discreción de la Asamblea General de Accionistas.

En caso de que la Asamblea Ordinaria resolviera que la sociedad será administrada por un Administrador General Único, dicho Administrador tendrá las mismas facultades otorgadas al Consejo de Administración por estos estatutos

Asamblea de Accionistas

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de la Sociedad. Las Asambleas serán Ordinarias, Extraordinarias y Especiales. Las Asambleas Extraordinarias serán las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el Artículo 182 (ciento ochenta y dos) de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las Asambleas Especiales serán las que se reúnan para tratar asuntos que puedan afectar una sola categoría de accionistas. Todas las demás asambleas serán Ordinarias, debiéndose celebrar estas últimas por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación del ejercicio social, cumpliendo, en su caso, con lo establecido en el Artículo 181 (ciento ochenta y uno) de la Ley General de Sociedades Mercantiles

- (a) Convocatorias. La convocatoria para cualquier asamblea será hecha de acuerdo con las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos.
- (b) Publicación de Convocatorias. Las convocatorias para las Asambleas de Accionistas deberán publicarse en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio social de la Sociedad, por lo menos, con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea. En caso de segunda convocatoria, ésta deberá publicarse en acuerdo con lo dispuesto en el artículo 191 (ciento noventa y uno) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, pero en ningún caso con menos de 15 (quince) días naturales de anticipación.
- (c) Representación de Accionistas. Los accionistas podrán hacerse representar en la Asambleas por apoderados, mediante carta poder otorgada ante dos testigos. Los miembros del Consejo de Administración y el Comisario no podrán representar a los accionistas en Asamblea alguna
- (d) Quórum de Asistencia para Asambleas. La Asamblea Ordinaria de Accionistas se considerará legalmente instalada en virtud de primera convocatoria si a ella concurren accionistas con derecho a voto que representen por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social. Tratándose de segunda convocatoria, con la expresión de esta circunstancia, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas se considerará legalmente instalada con cualquiera que sea el número de acciones con derecho a voto representadas en la misma. Las Asambleas Generales Extraordinarias se instalarán legalmente en virtud de primera convocatoria si en ella está representado por lo menos el 75 % (setenta y cinco por ciento) del capital social. Tratándose de segunda convocatoria, con la expresión de esta circunstancia, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se considerará legalmente instalada si en ella está representado por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) del capital social de la Sociedad.
- (e) Quórum de Votación para Asambleas. En las Asambleas de Accionistas cada acción tendrá derecho a un voto. Las resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos de las acciones representadas si se trata de Asambleas Ordinarias. En caso de Asambleas Extraordinarias, las resoluciones serán válidas si son aprobadas por el voto de las acciones que representen por lo menos el 50% (cincuenta pro ciento) del capital social.
- (f) Resoluciones adoptadas fuera de Asamblea. Los accionistas, sin necesidad de reunirse en Asamblea, podrán adoptar resoluciones por unanimidad de votos de aquellos que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto, las que tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas por la Asamblea General de Accionistas, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y su contenido se asiente e el libro de actas correspondiente.

E. AUDITORES EXTERNOS

El Fiduciario Emisor contratará los servicios de un auditor externo para el Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en el entendido de que a la fecha, Deloitte México – Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., actuará como el auditor externo del Fideicomiso.

El Administrador, con la asistencia del Fiduciario, preparará los estados financieros de conformidad con las disposiciones de la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, de

los artículos 78, 79 y 81 de la Circular Única de Emisoras. El Comité Técnico podrá ampliar el alcance de la información y comentarios que deban incluir los estados financieros del Fideicomiso.

Asimismo, el Fiduciario Emisor deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador y al Valuador Independiente copia de dichos estados financieros dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a aquel en que los reciba.

El Auditor Externo deberá dar seguimiento a que las Inversiones sean realizadas dentro del Periodo de Inversiones y pronunciarse en su dictamen sobre lo anterior y la aplicación del Patrimonio del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.

F. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

El Fideicomitente y sus Afiliadas, podrían tener intereses contrarios a los del Fiduciario.

A fin de resolver dichas situaciones, se ha establecido que el Comité Técnico deba de autorizar todas las operaciones que puedan implicar un posible conflicto de interés.

Adicionalmente se ha incluido como un mecanismo para alinear intereses y evitar conflictos, la obligación del Fideicomisario B de invertir, directamente o a través de alguna de sus Afiliadas, al menos el 10% (diez por ciento) de lo dispuesto de la Cuenta de Inversiones para cubrir las Inversiones y los Gastos de Inversión.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA

A. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL FIDEICOMITENTE

Conforme al Anexo H-Bis 2 de la Circular Única de Emisoras, se considera que la inclusión de los estados financieros del Fideicomitente no resulta aplicable, toda vez que (i) el Fideicomitente es de nueva creación y no ha tenido actividad alguna, por lo que sus estados financieros no reflejarían ningún dato relevante, (ii) el Fideicomitente únicamente aportará la Aportación Inicial al Patrimonio del Fideicomiso, y (iii) el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Certificados Bursátiles no depende del Fideicomitente.

B. BALANCE INICIAL DEL FIDEICOMISO A LA FECHA DE EMISIÓN

Se adjunta como Anexo “J” el balance inicial del Fideicomiso a la Fecha de Emisión.

6. CONSIDERACIONES FISCALES

Esta sección incluye un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México, exclusivamente en materia de impuesto sobre la renta, como consecuencia de la inversión que se realice en los Certificados. Este resumen no pretende ser un análisis exhaustivo de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a inversión en los Certificados, por lo que cada inversionista deberá consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a la adquisición, tenencia y enajenación de los Certificados. El tratamiento fiscal aplicable en materia de impuesto sobre la renta en México, puede ser modificado en un futuro, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades aplicables al caso particular, por lo que se recomienda revisar las consecuencias fiscales aquí expresadas en cualquier momento posterior a la preparación de este Prospecto. La descripción contenida en la presente, se basa en la opinión emitida por Chevez Ruiz Zamarripa y Cía, S.C. que se adjunta al presente como **Anexo "I"**. En este sentido, es posible que la apreciación de dichos asesores no sea consistente con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras, en su caso por lo que se recomienda revisar con sus asesores al caso particular.

Impuesto Sobre la Renta

Se espera que el Fideicomiso Emisor cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 227 de la LISR vigente y las reglas administrativas emitidas y que se pudieran emitir en relación con dichos requisitos y, en consecuencia, tenga acceso al tratamiento fiscal establecido en el artículo 228 del mismo ordenamiento, que en términos generales le otorga transparencia en cuanto al régimen fiscal aplicable a los inversionistas en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso Emisor y que les sean entregados a los Tenedores como Distribuciones derivados de los Certificados. No obstante, las disposiciones fiscales que regulan a este tipo de vehículos pudiera cambiar en el futuro, o bien, el SAT pudiera tener interpretaciones diversas en cuanto a la aplicación del régimen antes referido, por lo que cada inversionista deberá revisar las consecuencias fiscales inherentes a la inversión tenencia y enajenación de los Certificados.

Para estos efectos, al momento de la Inversión, el Fideicomiso debe invertir al menos 80% de su Patrimonio en sociedades mexicanas no listadas en la BMV (u otra bolsa de valores), y el 20% restante en valores a cargo del Gobierno Federal de México en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; las acciones que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo de dos años: el fideicomiso debe tener una duración máxima de 10 años, y deberá distribuirse al menos un 80% de sus ingresos del año a más tardar dos meses después de terminado el año.

En este sentido, la Regla I.3.20.2.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente establece que se entiende por cumplida 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% de su patrimonio en acciones de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa de valores a la fecha de la inversión, así como en otorgarles financiamiento. El fiduciario deberá mantener el porcentaje de inversión señalado durante cada año de operación subsecuente al cuarto año de operaciones.

Asimismo, la Regla I.3.20.2.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente señala que para efectos de lo señalado en la fracción V del artículo 227 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, en caso de que el Fideicomiso extienda su duración por un periodo mayor al establecido (10 años), el régimen establecido en el artículo 228, únicamente será aplicable a los primeros 10 años y los siguientes años el fideicomiso determinara y enterará el impuesto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de impuesto sobre la Renta

No obstante, las disposiciones fiscales que regulan a este tipo de vehículos pudiera cambiar en el futuro, o bien, el Servicio de Administración Tributaria pudiera tener interpretaciones diversas en cuanto a la aplicación del régimen antes referido, por lo que cada inversionista deberá revisar las consecuencias fiscales inherentes a la inversión tenencia y enajenación de los Certificados

De acuerdo con el artículo 228 de la LISR vigente, el Fiduciario Emisor deberá determinar el impuesto sobre la renta que corresponda a cada Tenedor y otros fideicomisarios por las Distribuciones que se les entreguen del Fideicomiso, por lo que cada Tenedor tendrá la obligación de informar y acreditar al Fiduciario Emisor en un término de 15 Días Hábiles siguientes a la fecha de adquisición de los Certificados, si se trata de Personas exentas del pago del impuesto sobre la renta en México respecto de ciertos tipos de ingreso, como son los intereses o

ganancias de capital, y acreditar al Fiduciario Emisor 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, los Tenedores deberán informar igualmente y evidenciar su tenencia al Fiduciario Emisor dentro del plazo antes señalado derivado de cualquier transferencia o enajenación de los Certificados, el cual contará a partir de la fecha en que se haya efectuado la operación que corresponda.

Para efectos de determinar los efectos fiscales de cada Tenedor, el Fiduciario Emisor deberá llevar una cuenta por cada uno de los Tenedores y de las Personas que participen como Fideicomitente y fideicomisario en el Fideicomiso Emisor, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas, así como los recursos que les sean entregados como Distribuciones por el Fiduciario Emisor derivados de los Certificados. El saldo que tenga cada una de estas cuentas al 31 de diciembre de cada año, se actualizará por inflación conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

Cuando los Tenedores sean Personas físicas residentes en el país o Personas físicas o morales residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor deberá retener el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue como Distribuciones, 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 y los países en que residan dichas Personas, siempre que se acredite al Fiduciario, a su entera satisfacción, el derecho a obtener beneficio previsto en dichos convenios internacionales.

En esta materia, el Fiduciario Emisor deberá efectuar la retención del impuesto sobre la renta que corresponda a las Personas físicas tenedoras de los Certificados, por los ingresos por intereses que les entregue como Distribuciones, por el equivalente al 0.60% sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los mismos, siempre que dicha retención corresponda al ejercicio fiscal de 2011. En años subsecuentes, el Fiduciario Emisor efectuará la retención que corresponda conforme al régimen de retención sobre intereses que se encuentre vigente de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que resulten aplicables. Por lo que respecta a los ingresos por dividendos que se entregue como Distribuciones a los tenedores de los Certificados, los mismos no se encontrarán sujetos a retención alguna por concepto de impuesto sobre la renta en México. En caso de Tenedores residentes en el extranjero, el Fiduciario Emisor deberá efectuar una retención por concepto de impuesto sobre la renta, sobre los intereses que les entregue, a la tasa que corresponda conforme a las disposiciones fiscales aplicables, la cual puede fluctuar de entre el 4.9% y el 40% sobre el valor bruto de dichos intereses. Dicha tasa se determinará conforme a las disposiciones aplicables en función de la naturaleza y características del beneficiario efectivo de los mismos. Por lo que respecta a los ingresos por dividendos que entregue a los Tenedores de los Certificados Bursátiles como Distribuciones, los mismos no se encontrarán sujetos a retención alguna por concepto de impuesto sobre la renta en México.

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 ISR por esos ingresos o adquisiciones.

En caso de que en el Fideicomiso participen entidades residentes en México no contribuyentes de dicho impuesto, de conformidad con los artículos 93 y 94 de la LISR, (como es el caso, entre otros, de sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro (SIEFORES) y personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles), el Fiduciario no está obligado a efectuar retención alguna por concepto de intereses que obtenga a través del Fideicomiso. Lo anterior lo corrobora la regla I.3.20.2.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, la cual señala que las personas morales que tributen en términos del Título III de la LISR que inviertan en los fideicomisos denominados FICAP están sujetos a las disposiciones del Título III por los ingresos que les entregue la institución Fiduciaria.

El Fiduciario Emisor deberá entregar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles constancia de los tipos de ingreso que les sean entregados por concepto de Distribuciones y, en su caso, del impuesto retenido, así como del reembolso de las aportaciones que en su caso corresponda.

La regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, establece que 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 y ganancias de capital), 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 párrafo anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles estará obligado a 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 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 ISR 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.

En caso de que se cumplan con los requisitos mencionados previamente, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, así como la emisión de la constancia de retención correspondiente; dicha obligación quedara a cargo de los intermediarios financieros que tengan administración o custodia de los Certificado Bursátiles.

Por lo que se refiere a la enajenación de los Certificados Bursátiles, la fracción VI del artículo 228 de la LISR establece que cuando alguno de los fideicomisarios ceda los derechos que tenga en el fideicomiso, deberá determinar su ganancia en la enajenación de los bienes integrantes del fideicomiso que implica dicha cesión, conforme a lo dispuesto expresamente en la fracción VI del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, considerando como costo comprobado de adquisición de los mismos la cantidad que resulte de sumar al saldo que tenga en su cuenta individual de aportación a la fecha de la enajenación, la parte que le corresponda por esos derechos en lo individual de los saldos de las cuentas de ingresos a las que se refiere la fracción II de dicha disposición y del saldo de la cuenta en la que se registre la participación correspondiente al fideicomiso en las utilidades fiscales netas de las sociedades promovidas por la inversión realizadas en ellas.

De conformidad con las disposiciones fiscales previstas en el artículo 228 de la LISR vigente, en caso de que no se cumpla con alguno de los requisitos previstos en las fracciones IV y V del artículo 227 de dicho ordenamiento, los fideicomisarios causarán el impuesto sobre la renta a la tasa establecida en la LISR para las Personas morales, por la utilidad que se determine en el fideicomiso en los términos del artículo 13 de la propia LISR, y ello deberá suceder a partir del año inmediato posterior a aquél en que ocurra el incumplimiento, lo cual debe entenderse aplicable en la medida en que se realicen actividades empresariales a través del Fideicomiso Emisor.

Impuesto Empresarial a Tasa única

Como regla general, los ingresos que el Fideicomiso obtenga y posteriormente entregue a los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivados de intereses, dividendos y utilidad en venta de acciones de las Sociedades Promovidas, no son sujetos del IETU, de conformidad con los artículos 1, 3, 4 y 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

Los fideicomisarios no estarán sujetos al impuesto empresarial a tasa única por la venta de los Certificados Bursátiles que emita el fideicomiso, ya que expresamente la fracción VI del artículo 4 de la Ley de Impuesto empresarial a Tasa única exenta a la enajenación de este tipo de títulos de crédito colocados en mercados bursátiles.

7. PERSONAS RESPONSABLES

El Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.



Samantha Barquera Betancourt
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas corresponde al Prospecto Preliminar correspondiente a los Certificados Bursátiles que serán emitidos Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, a través del Fideicomiso Emisor que será constituido por HSBC México, S.A. , Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero HSBC, División Fiduciaria, Fideicomiso F/302490

El Fideicomitente

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos y valores fideicomitados 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.”

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.



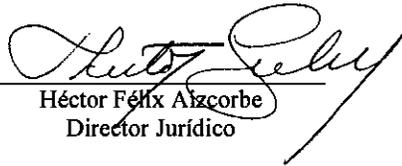
Juan Carlos Braniff Hierro
Director General

[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/302490, en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

El Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos y valores fideicomitidos contenida en el Presente prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo 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.

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.



Héctor Félix Aizcorbe
Director Jurídico

[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/302490, en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

El Fideicomitente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de mis respectivas funciones, preparé la información relativa a los bienes, derechos y valores fideicomitidos contenida en el Presente prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tengo 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.

Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.



Jorge Hierro Molina
Director de Finanzas

[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/302490, en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

El Intermediarios Colocador

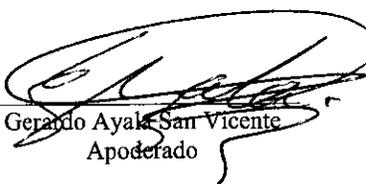
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis de la estructura de la Emisión, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado de la estructura de la Emisión. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en Bolsa.

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



Fernando Guarda de Mateo
Apoderado



Gerardo Ayala San Vicente
Apoderado

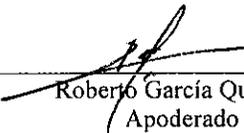
[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/302490, en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

Intermediario Colocador

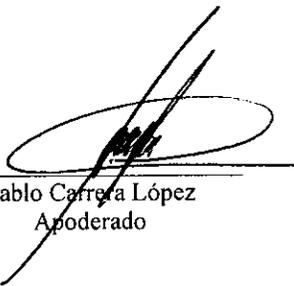
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis de la estructura de la Emisión, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado de la estructura de la Emisión. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Instrumentos que sean materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el RNV y en Bolsa.

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



Roberto García Quezada
Apoderado

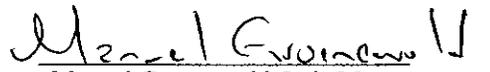


Pablo Carrea López
Apoderado

[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

Asesor Legal

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. 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.


Manuel Groenewold Ortiz Mena
~~Socio~~
White & Case, S.C.

[Hoja de firmas del Prospecto de Colocación e Certificados Bursátiles, a ser emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/302490, en el cual Capital I Reserva, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. actuará como Fideicomitente]

8. ANEXOS

- A. CONTRATO DE FIDEICOMISO**
- B. TÍTULO QUE AMPARA LA EMISIÓN**
- C. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**
- D. CONTRATO DE LICENCIA**
- E. ANEXO W: FORMATO A SER SUSCRITOS POR LOS TENEDORES**
- F. EJEMPLO DE DISTRIBUCIONES**
- G. OPINIÓN LEGAL**
- H. OPINIÓN FISCAL**
- I. BALANCE INICIAL DEL FIDEICOMISO A LA FECHA DE EMISIÓN**
- J. REPORTE PREPARADO POR THE BOSTON CONSULTING GROUP, S.C.**
- K. MEMORÁNDUM PREPARADO POR EL ASESOR LEGAL DE CIERTAS ADMINISTRADORAS DE FONDOS PARA EL RETIRO**